

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
HOY 005 TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Ibagué – Tolima, Diciembre Diez de Dos Mil Veintiuno

Radicación: 005-2021-00110-00.
Demandante: LUZ MARLENY CRUZ CORTES
Demandado: ELIZABETH CRUZ CORTES

Procede el despacho a pronunciarse sobre las Excepciones Previas, propuestas por la apoderada de la demandada Dra. YUDI LORENA TORRES VARÓN en el proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por LUZ MARLENY CRUZ CORTES contra ELIZABETH CRUZ CORTES, quien fundamentó las excepciones en los siguientes

HECHOS:

1. INEPTITUD DE LA DEMANDA:

“...La demanda contiene una ineptitud sustantiva por falta de proposición jurídica, pues se pretende declarar la terminación de un contrato de arrendamiento de inmueble y la restitución del mismo, no reposando prueba de que existe una relación contractual de arrendamiento de inmueble, existiendo serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y la legitimación de la presunta arrendadora.

Dentro de las pretensiones se solicita la declaratoria de terminación de contrato de arrendamiento de bien inmueble, se establece como partes del mismo a las aquí convocadas en calidad de arrendadora a la parte actora y como arrendataria a la demandada, estableciendo un incumplimiento de cánones desde enero de 2019, argumentando que el contrato pactado es verbal y la prueba sumaria enlistada en acápite de prueba son declaraciones extrajudiciales, de dos personas que dan fe de las condiciones formales del contrato, avizorando la identificada con No. 938 del 11 de febrero de 2021, y solo se hace mención de una segunda, de la cual no reposa sustento alguno; no muestran relación alguna entre las partes, pues claramente hace mención el declarante que reside en la ciudad de Bogotá en la Carrera 98 No. 2 –44, no manifiesta como es conocedor del acuerdo de voluntades de las partes, pues se infiere que dicha declaratoria, no es prueba sumaria para establecer contrato de arrendamiento, en este vacío, se debió instar a la parte interesada a erigir declaratorio de parte.

En cuanto a la legitimación de la presunta arrendadora, no se aporta prueba que constate siquiera el dominio del bien inmueble, pues entrándome en el asunto, la titularidad del mismo, recae en la entidad de orden público INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, como se podrá observar en las documentales que aportare como pruebas, ahora no reposa un poder especial en el cual dicha entidad le hubiese otorgado facultades a la parte actora, para que en su nombre y representación diera en arrendamiento dicho inmueble, así mismo no se aportó prueba alguna que constante los pagos realizados por mi prohijada previo a la supuesta constitución en mora, que podrían dar fe, de la obligación contractual.

TRAMITE PROCESAL

Del Escrito de excepciones se corrió traslado a la parte actora por el término de cinco (5) días, mediante proveído del Diez de septiembre de Dos Mil Veintiuno, del cual la parte actora expuso que se opone a las mismas por cuanto carecen de fundamento factico para que prosperen.

Agotado el trámite se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

En primer lugar, tenemos que radica el inconformismo de la excepcionante en que hay un Ineptitud de la Demanda, si bien es cierto no menciona el numeral del artículo 100 del C. G. del P., como lo manifestó la apoderada de la demandante, de bulto se establece que se el inconformismo radica en lo consagrado en el numeral 5° del artículo 100 del C.G. del P., *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*

Manifiesta la excepcionante, que la prueba sumaria enlistada en el acápite de prueba consiste en la declaración extrajudicial de dos personas que dan fe de las condiciones formales del contrato, que de una de ellas no reposa sustento alguno, no muestran relación alguna entre las partes y que el declarante informa que reside en la ciudad de Bogotá, no manifiesta como es conocedor del acuerdo de voluntades de las partes y que dicha declaratoria, no es prueba sumaria para establecer contrato de arrendamiento.

Frente a lo aducido por la profesional del derecho, tenemos en primer lugar que claramente el numeral 1° del artículo 384 del C. G. del P., establece:

*A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, **o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.** (Negrilla y Subrayado fuera del texto).*

Fue así como la parte actora, allegó declaración extrajuicio No.938, rendida por el señor John Daniel González Velásquez, ante la Notaria 54 del Circulo de Bogotá, la cual presta plena validez para el despacho y por ende se admitió la demanda. Prueba que conforme a lo normado en el artículo 174 del C. G. del P., deberá surtir su contradicción en el proceso al que estén destinadas. La misma regla se aplicará a las pruebas extraprocesales, en ese entendido dicha prueba deberá ser debatida en la etapa probatoria y no como excepción previa.

De otra parte, expone la profesional del derecho que en cuanto a la legitimación de la presunta arrendadora, no se aporta prueba que constate siquiera el dominio del bien inmueble, pues la titularidad del inmueble recae en la entidad de orden público INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL.

Frente a este tópico, tenemos que olvida la excepcionante, que en nuestro ordenamiento jurídico, está permitido el arrendamiento de cosa ajena, sin embargo al descorrer el traslado de las excepciones la apoderada de la demandante, allegó entre otros, el Acta de Entrega de Vivienda, expedida por el Instituto de Crédito Territorial – Regional Tolima a Luz Marleny Cruz Cortez, correspondiente al inmueble ubicado en la Manzana 1 Casa 1 de la Ciudadela Simón Bolívar II Etapa de fecha febrero 2 de 1989.

Vista así las cosas, la excepción previa propuesta por la demandada a través de su apoderado judicial están llamadas al fracaso.

De otra parte, reconózcase personería a la Dra. LIZETH JOHANA CRUZ PALACIOS, como apoderada de la parte actora, conforme al poder conferido por LUZ MARLENY CRUZ CORTES.

Por lo tanto, el despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO probada la excepción previa de Ineptitud de la Demanda, propuesta por el apoderado de la parte demandada, por los motivos expuestos anteriormente.

SEGUNDO: Reconózcase personería a la Dra. LIZETH JOHANA CRUZ PALACIOS, como apoderada judicial de la parte actora LUZ MARLENY CRUZ CORTES, en los términos y para los efectos del memorial poder conferido.

TERCERO: En firme este proveído vuelvan las diligencias al despacho para lo pertinente.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

El Juez,


LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
IBAGUE-TOLIMA

ESTADO

La providencia anterior se notifica por estado
No.48 fijado en la secretaría del juzgado hoy
Diciembre 13 de 2021 a las 8:00 a.m.

NOHRA DISNEY VASQUEZ DIAZ
SECRETARIA