



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Medellín, dieciocho (18 de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE	CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ
DEMANDADO	DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE
RADICADO	Nº 05001 40 03 027 2018 00278 00
INSTANCIA	Única
PROVIDENCIA	Sentencia Nro. 142
DECISIÓN	Declara probada la excepción de Falta de Legitimación en la causa - Ordena el archivo

Siendo la oportunidad para ello, procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL de RESTITUCIÓN de inmueble arrendado, promovido por **CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ** en contra de **DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE**.

ANTECEDENTES

La señora CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ, por intermedio de apoderado judicial, interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE, por la causal exclusiva de mora en el pago del canon de arrendamiento.

HECHOS

Como supuestos fácticos de la pretensión, la demandante refirió que, en su calidad de COPROPIETARIA y ARRENDADORA, celebró por escrito, contrato de arrendamiento para vivienda familiar con la demandada DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE, iniciando el 14 de abril de 2015 y hasta el término de 6 meses prorrogables, sobre el inmueble ubicado en la Calle 32F N°65B-86, apartamento 302, identificado con número de matrícula inmobiliaria 001-1213893 de la II.PP. de Medellín, Zona Sur.

Adujo también que, el canon de arrendamiento pactado fue valor de UN MILLON DE PESOS MENSUALES (\$1.000.000) pagaderos anticipadamente dentro de los 17 días de cada mes. Que a la fecha de presentación de esta demanda, se incumplió con el contrato de arrendamiento, pues la arrendataria adeuda los cánones de los meses de febrero, abril, mayo, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2017 y enero de 2018; para un total de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000) sin pagar.

ADMISIÓN Y TRÁMITE

Toda vez que el Despacho consideró que la demanda cumplía con los requisitos formales, procedió a su admisión (fl. 11) ordenándole a la parte demandante que dentro del término de treinta (30) días procediera a notificarle a la demandada, a quien se le correría traslado por el término de veinte (20) días, advirtiéndole que no sería escuchada en oposición hasta tanto no consigne a órdenes del Juzgado los dineros adeudados, o en su

defecto, acredite su pago conforme al artículo 384 del C.G.P. en su parágrafo 2º, regla 4ª, así como los correspondientes cánones durante el curso del proceso, junto con los servicios o usos conexos adicionales.

La demandada DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE se notificó personalmente de la demanda (fl. 17), y encontrándose dentro del término, por intermedio de apoderada judicial contestó a la demanda (fls.18-31); allí indicó que no es cierto que la señora CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ fuera la arrendataria, pues como consta en el Certificado de Libertad y Tradición, el único propietario del inmueble es el señor JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ. Que bien dice el contrato que el canon se pactó por el valor de \$1'000.000 de pesos; sin embargo, era necesario que se tuviera en cuenta la promesa de compraventa celebrada el 8 de julio de 2016, o sea, 15 meses después de haber celebrado el contrato de arrendamiento, promesa que celebró directamente con el legítimo dueño JUAN DAVID quien es hermano de la demandante CAROLINA.

Manifestó, además, que la referida promesa de compraventa en su cláusula 5º contiene una NOTA así: *“LA PROMITENTE COMPRADORA ESTA DE INQUILINA DEL PROMITENTE VENDEDOR, LA CUAL SEGUIRA PAGANDO UN CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DE \$900.000.00. ESTO SERÁ HASTA CULMINAR LA TOTALIDAD DE LA DEUDA.”* Con lo anterior, manifestó que hubo una modificación posterior al canon de arrendamiento realizado por una persona legitimada para ello como lo es el propietario, por lo que en la actualidad no es el canon de arrendamiento por valor de \$1'000.000 pesos, sino por valor de \$900.000 pesos, monto este último que viene pagando desde que entró en vigencia la promesa de compraventa, contrato con el cual se encuentra a la orden del día y tiene como fecha para su condición resolutive el día 30 de agosto de 2018. Al efecto, presentó contrato de compraventa original y autenticado por las partes, certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de Litis y copia de 7 recibos de consignación en Bancolombia.

Con lo anterior, se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y, por consiguiente, presentó las excepciones denominadas INEPTITUD DE LA DEMANDA y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

En primer lugar, en cuaderno separado y por auto del 25 de septiembre de 2018 se corrió traslado a la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES, en la forma ordenada en el artículo 101 del CGP (fl. 33), de la cual, el 18 de octubre de 2018 mediante auto debidamente motivado (fl.2 y 3 del Cuaderno N°3), se declaró impróspera dicha excepción y se ordenó continuar con el trámite del proceso.

Luego, en el cuaderno principal y por auto del 6 de mayo de 2019 (fl.35), se corrió traslado de la excepción de mérito denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, por el término de diez (10) días, para que se pronunciara sobre la misma y para que adjuntara o pidiera pruebas que pretendiera hacer valer. Acto seguido, al día siguiente, esto es, el 7 de mayo, se dispuso aclarar el auto anterior, en el sentido de indicar que el término del traslado era de cinco (5) días y no como erróneamente se había indicado.

No hubo pronunciamiento por la parte demandante dentro del término concedido, por lo que la judicatura procedió con el decreto total de pruebas solicitadas por las partes, todas de índole documental y con ello, consideró dar lugar al artículo 390 del C.G.P., esto es, que era suficiente el acervo probatorio para que, una vez ejecutoriado el auto que decretó las pruebas, dictar sentencia escrita y de fondo; lo cual así anunció.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado, por lo que hay lugar proferir sentencia.

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual, una de las partes contratantes, arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra, arrendataria, de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento como tal, se tiene que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

Debe advertirse, además, que en virtud de este contrato y con ocasión de su bilateralidad y onerosidad, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo.

Con todo, aunque no se discuta que en procedimientos de naturaleza semejante a la del que aquí se adelanta se parte de la existencia de un derecho cierto, no puede desconocerse que les asiste a los demandados el derecho a reclamar y proponer excepciones, con las cuales, puede desvirtuar todo lo anteriormente especificado.

Y fue precisamente ello lo que ocurrió en el caso que ocupa la atención del Despacho, en donde la demandada oportunamente concurrió estableciendo como excepciones de mérito: *falta de legitimación en la causa*.

En cuanto a las excepciones, consiste en que, si bien no desconoce que contrató inicialmente con la demandante el arriendo del inmueble objeto de Litis, quien aquí demanda no es la propietaria del inmueble y que, no solo no es la propietaria sino que el inmueble lo está comprando a quien es su verdadero y legítimo dueño, pues, negoció con éste la venta del inmueble a par que sigue siendo inquilina, es decir, que sigue pagando un canon de arrendamiento, esta vez pactado con el dueño y no con la demandante, mientras que termina de pagar el precio por la venta. Es por esta razón que se pasará a analizar la excepción de *Falta de Legitimación en la Causa*, pues de prosperar esta, no sería necesario hacer más consideraciones en el caso.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La Sala de Casación Civil, en sentencia **sc2642-2015** de 10 de marzo de 2015, dijo con respecto a la legitimación lo siguiente

“La no determinación de la legitimación en la causa deviene en la expedición de fallo absolutorio. La legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito a favor del

actor o para desechar sus pedimentos. Además se aclara que ésta figura implica la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, lo que constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Es por ello que, en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión.”

Igualmente, en Sentencia del Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Radicado No. 73001 23 31 000 2006 01328 01(36565). Consejero Ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, se definió la importancia de la legitimación en la causa como se pasa a ver:

“La jurisprudencia constitucional se ha referido a la legitimación en la causa, como la calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso”[1], de forma tal que cuando una de las partes carece de dicha calidad o condición, no puede el juez adoptar una decisión favorable a las pretensiones demandadas.

Por su parte, esta Corporación[2] ha sostenido que la legitimación en la causa consiste en la identidad de las personas que figuran como sujetos (por activa o por pasiva) de la pretensión procesal, con las personas a las cuales la ley otorga el derecho para postular determinadas pretensiones.

Entendido así el concepto de legitimación en la causa, es evidente que cuando ella falte, bien en el demandante o bien en el demandado, la sentencia no puede ser inhibitoria sino desestimatoria de las pretensiones aducidas, pues querrá decir que quien las adujo o la persona contra las que se adujeron no eran las titulares del derecho o de la obligación correlativa alegada”.

En síntesis, resulta correcto afirmar que, la legitimación en la causa, en este caso por activa, de manera general, se refiere a la relación sustancial que existe entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona a quien se le exige la obligación es a quien habilita la ley para actuar procesalmente, sea por activa o por pasiva, respectivamente.

CASO CONCRETO

En el caso que nos atañe, tenemos que la señora CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ solicitó la restitución del inmueble ubicado en la Calle 32F N°65B-86, apartamento 302, identificado con número de matrícula inmobiliaria 001-1213893 de la II.PP. de Medellín, Zona Sur, que le entregó en arrendamiento a la señora DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE el día 14 de abril de 2015 por un canon de arrendamiento de UN MILLON DE PESOS (\$1'000.000) mensuales pagaderos dentro de los 17 días de cada mes anticipado, contraprestación ésta que no fue pagada cumplidamente, pues, aseveró en la demanda, que la demandada debe el pago de los meses de febrero, abril, mayo, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2017 y enero de 2018.

Por su parte, la demandada DIANA PATRICIA, presentó excepciones de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA e INEPTITUD DE LA DEMANDA, soportadas en que no adeuda dichos cánones de arrendamiento, en razón a que, 15 meses después de haber contratado con la señora CAROLINA, celebró contrato de compraventa sobre ese mismo inmueble, directamente con el dueño del mismo, JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ, a la vez que, pactaron que continuaría de arrendataria por un canon mensual de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000) pagaderos hasta tanto terminara de cancelar el valor pactado en la compraventa. Advirtió que, la señora ECHEVERRI HINCAPIÉ no es

copropietaria del inmueble como lo manifestó en la demanda, pues se trata no más que de la hermana del verdadero dueño, quien legítimamente aparece en el Certificado de Libertad y Tradición del bien objeto de discusión. Agregó, además, que los cánones que pactó con el señor JUAN DAVID han sido cancelados cumplidamente hasta la fecha de presentación de la demanda.

Al efecto, la demandada aportó contrato de promesa de compraventa original y autenticado por las partes, comprobantes de consignaciones de banco y certificado de libertad y tradición del inmueble.

Como se indicó anteriormente, la ley 820 de 2003 definió la relación contractual sobre el arriendo de un bien inmueble, como aquella en la cual los contrayentes se obligan mutuamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Ahora bien, para entrar a reclamar por vía judicial el cumplimiento de esas obligaciones, debe cada una de las partes tener la calidad o condición legítima para ello, pues, de lo contrario, queda el juez imposibilitado para adoptar una decisión favorable a las pretensiones de quien demanda tal cumplimiento.

Entonces, la discusión en el presente caso se zanja en determinar si, efectivamente, la demandante en esta causa se encuentra legitimada para exigir o no la restitución del inmueble que arrendó a la demandada, o si, por lo contrario, ésta carece de tal facultad.

A continuación, cabe resaltar que en Colombia no está prohibido el arriendo de cosa ajena, sin embargo, en caso de que posteriormente el titular de la cosa disponga de esta, contrario sería a derecho, predicar que tiene plena validez el contrato celebrado por quien no es el legítimo dueño. En otras palabras, mejor derecho le asiste a quien tiene el dominio cierto, pleno y efectivo del bien arrendado.

Ciertamente, en Colombia es permitido el arrendamiento de cosa ajena puesto que la ley no exige que el arrendador sea el dueño de la cosa dada en arrendamiento, pero siempre y cuando no se vean vulnerados los derechos del verdadero dueño, como bien puede extractarse del contenido del artículo 1974 del Código Civil Colombiano

Es que incluso, ello tiene su fundamento en la venta de cosa ajena que está regulada en el Código Civil (Ley 57 de 1887), y en el Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), aplicables a contratos civiles y mercantiles respectivamente. Así pues, resulta que esta clase de arrendamiento, de lo ajeno, se reputa válido sin perjuicio de los derechos del legítimo propietario en razón a que el contrato de arrendamiento solo genera obligaciones entre las partes y no transfiere los derechos que se tengan sobre la cosa, y de otro lado, no se encuentra obligado a hacer dueño de lo arrendado al comprador, sino tan solo a ponerle a su disposición el predio libre de cualquier otro ocupante y a mantenerlo en estado de no sufrir reclamaciones de derechos sobre la cosa, provenientes de terceros; todo ello, según la buena fe. El contrato de arrendamiento como en este caso, sólo genera derechos personales, por lo que el arriendo de cosa ajena vale.

En el contrato de arrendamiento de cosa ajena, quedan implícitas las obligaciones del arrendador, por lo que al hacer la entrega la cosa, a pesar de ser ajena, celebra un contrato valido y cumple inicialmente con su principal obligación.

Ahora bien, tenemos que conforme la prueba legalmente arrimada al proceso de carácter documental, tanto de la parte demandante como de la parte demandada, se puede verificar que quien ostenta la titularidad del inmueble objeto de restitución es el señor JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ y no la señora CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ, ésta última que, aunque siendo familiar o no del primero, no puede reconocérsele la calidad de *co-propietaria* como lo adujo en su demanda, pues solo quien aparece en el certificado de libertad y tradición del inmueble, es quien tiene esa calidad, pues de lo contrario, la demandante debió aducir una calidad diferente, como poseedora o nuda propietaria, circunstancias que brillan por su ausencia dentro del plenario.

Por el contrario, lo que se probó de manera fehaciente, es que ocurrió una simple ratificación del contrato de arrendamiento de parte del verdadero propietario, señor JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ, respecto al contrato inicial de arrendamiento celebrado entre CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ y la hoy demandada, ratificación esta que lo que hizo fue mutar la calidad de arrendador y, entre otros aspectos, el valor del canon de arrendamiento supeditado a una promesa de compraventa entre la hoy inquilina con el propietario inscrito del inmueble, dejando por fuera de dicha relación contractual a la hoy demandante. De allí, que para este caso concreto, solo se encuentra legitimado en la causa por activa, y por ende, facultado para demandar la restitución en su momento, el pago de los cánones que se adeuden y cualquier otra consecuencia jurídica que surja, el mencionado JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ.

Y es que si miramos las excepciones propuestas por la demandada ROMERO ALZATE, de las cuales se corrió traslado a la hoy demandante, siendo esa la oportunidad procesal para que se manifestara frente a los argumentos de la defensa propuesta, no emitió pronunciamiento alguno, ni pidió pruebas que le permitieran a esta judicatura tener más claridad de lo acontecido, por lo que se entiende, además de constatarlo en el contrato de promesa de compraventa, que efectivamente existe un acuerdo entre el dueño legítimo del bien y la aquí demandada, que como ya se dijo no es que invalide el contrato de arrendamiento celebrado con la señora CAROLINA, pero si lo deja sin efecto, pues como antes se precisó, mejor derecho de disposición del inmueble tiene el señor JUAN DAVID que la señora CAROLINA.

En síntesis, teniendo que existe un nuevo contrato, donde la señora DIANA PATRICIA no solo es promitente compradora, sino que continúa ostentando la calidad de arrendataria, incluso con un canon menor al que paga a la señora CAROLINA, es procedente indicar que el legitimado en la causa para reclamar la restitución es el señor JUAN DAVID ECHEVERRI HINCAPIÉ y no la demandante, pues esta carece de la misma.

Como bien se advirtió con antelación, si existe carencia de legitimación en la causa, como en este caso lo es por activa, imposibilitado queda el juez para declarar prósperas las pretensiones de la demanda, y habilitado queda para declarar prospera la excepción de *Falta de Legitimación en la Causa*, propuesta por la demandada.

Sin necesidad de otras consideraciones y teniendo como base el análisis probatorio, se tendrá por probada la excepción de *Falta de Legitimación en la Causa* en lo que respecta a la demandante CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ y, en razón a ello, se negaran las pretensiones de la demanda.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la demandante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR PROBRADA la excepción de mérito de Falta de Legitimación en Causa propuesta por la parte demandada, señora **DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE**, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: SE DENIEGAN la totalidad de las pretensiones esgrimidas con la presente demandada de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por **CAROLINA ECHEVERRI HINCAPIÉ** contra **DIANA PATRICIA ROMERO ALZATE**, por lo dicho en la motivación del proveído.

TERCERO: Se condena en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

ROBERTO J. AYORA HERNÁNDEZ.
JUEZ

Firmado Por:

ROBERTO JAIRO AYORA HERNANDEZ
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 027 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
d5212aecbc554coa88747e23ceef8f9f65dec89e9e179f897f07e511e79985cc
Documento generado en 18/06/2021 03:18:26 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>