

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
BELLO - ANTIOQUIA
Seis (06) de noviembre del año dos mil veinte**

PROCESO : Verbal de Restitución

RADICADO : 2019 1182

Cumplase lo resuelto por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la localidad, al fallo de tutela del 30 de octubre del año en curso, por el cual, SE ORDENÒ:

“2. Se DECLARA la nulidad de la sentencia dictada por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO ANTIOQUIA, dentro del proceso Verbal Sumario adelantado por OLGA CECILIA VANEGAS GOEZ contra PAULA ANDREA GOMEZ GALLEGO, tramitada bajo radicado 2019-01182; y en consecuencia se ordena a dicha agencia judicial que en un término de 48 horas contadas a partir de su respectiva notificación, resuelva de fondo el recurso de apelación presentado contra el auto que ordenó correr traslado para alegar de conclusión, e igualmente realice un estudio oficioso, sobre la pertinente de la vinculación de la señora LUZ GUDIELA GALLEGO DE GOMEZ, en calidad de litisconsorte necesaria, de cara a la ley, la doctrina y la jurisprudencia.”

En acatamiento a la orden impartida y una vez revisado el expediente se tiene que efectivamente el apoderado de la demandada, interpuso tanto el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto del 18 de noviembre del 2019, recurso que fue resuelto con respecto a la reposición denegando el mismo, mas no se dijo nada con la apelación.

Se tiene entonces que se está frente a un proceso de Restitución de Inmueble, el cual para determinar su cuantía se toma el ultimo valor del canon, por el termino de duración del contrato y en este caso el canon es de \$350.000.oo, multiplicado por doce meses (un año) = \$4.200.000.oo, lo cual no supera los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por lo cual su trámite es un verbal sumario, o sea única instancia y conforme al artículo 321 del CGP., son apelables los autos proferidos en primera instancia, por lo cual se deniega el recurso de apelación interpuesto por

el apoderado de la parte demandante mediante escrito del allegado al despacho, por el cual solicitó, reposición y apelación contra el auto del 18 de noviembre de 2019.

Ahora procede el despacho de oficio a verificar la pertinencia sobre la vinculación por pasiva de la señora LUZ GUDIELA GALLEGO DE GOMEZ, ya que esta aparece como coarrendataria, según el contrato de arrendamiento.

Litisconsorcio necesario. En medio del estudio de los sujetos procesales y, particularmente, en lo tocante con las partes del proceso, la teoría general ha encontrado de antaño que en ocasiones la parte, ya pretensora, ya resistente, puede estar integrada por un número plural de personas. Desde luego, a esa pluralidad se puede arribar por la senda de la voluntariedad o de la obligatoriedad, de donde emerge lo que la propia ley ha denominado litisconsorcio facultativo y litisconsorcio necesario (art. 61, del CGP). Se presenta cuando la pluralidad de sujetos en los extremos de la relación depende de la exclusiva voluntad de las partes, bien porque varias personas deciden demandar conjuntamente, ora porque bajo ese mismo criterio facultativo la demanda se propone contra varios demandados.

El litisconsorcio necesario, en cambio, puede originarse en la disposición legal, lo que la doctrina ha denominado litisconsorcio procesalmente necesario¹, al tiempo que puede originarse en la naturaleza de las relaciones o actos jurídicos, respecto de los cuales verse el proceso, cual así reza el canon 61 del CGP, llamado por la doctrina litisconsorcio materialmente necesario; y, tiene como fundamento el hecho de que la sentencia que desate la litis decide sobre una relación jurídica sustancial de la cual son titulares varios sujetos, es decir, que se presenta “... *Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, **haya de resolverse de manera uniforme** y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por*

¹ Agudelo Ramírez, Martín. El Proceso Jurisdiccional. Editorial Comlibros, segunda edición, 2007. Pág. 337.

*todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará **notificar y dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado***”.

De ese modo, el litisconsorcio necesario conlleva la vinculación procesal de todos los sujetos que intervinieron en la relación sustancial que se debate, para poder decidir en la sentencia sobre el fondo de ella.

Ahora bien, la tradición jurídica colombiana ha indicado que cuando se define la suerte de un contrato, todos los que participaron en su formación, generalmente por el concierto de voluntades, deben concurrir al proceso que con ese fin se adelante; ello por cuanto la convención no puede resultar válida para uno de ellos y nula para otro, ni puede resolverse para uno mientras sigue su camino para los demás, por citar dos ejemplos.

En línea de principio, entonces, en los casos en los que se demanda el cumplimiento forzado de un contrato, existe litisconsorcio necesario entre los contratantes plurales que actúen en uno de los extremos convencionales, según el pacto que se trate.

Al lado de los presupuestos procesales, cuya observancia determina la iniciación y desarrollo válidos del proceso, se encuentran los requisitos de eficacia, condicionantes de la posibilidad de entrar a decidir sobre el mérito de la pretensión, y entre los cuales se enlista la legitimación en la causa, entendida como la afirmación coincidente de titularidades entre la relación jurídica sustancial y la relación jurídica procesal, esto es, “... *nadie puede, en nombre propio, pretender o ser demandado a contradecir en proceso, resistir a una pretensión, sino por una relación, de la cual se atribuya a él la subjetividad activa o pasiva. Esta es la regla que conviene a la legitimación ordinaria. Pretender o ser demandado a contradecir en proceso, es terminología que inconfundiblemente alude a la subjetividad de la relación procesal; ser parte en sentido formal, entonces, llegar al proceso en cualquiera de las dos posiciones posibles, como demandante o como demandado. La otra noción corresponde a la subjetividad de la relación sustancial que subyazca en el proceso, a la titularidad del*

derecho discutido, a la titularidad del derecho sustancial. Son dos titularidades con autonomía lógica, aun cuando la regla de la legitimación, la legitimación normal, envuelva la coincidencia afirmada de las dos titularidades en el mismo sujeto que llega al proceso como demandante y como llamado a resistir la pretensión. ...”² (Negrillas fuera del texto original).

La afirmación coincidente de titularidades, tratándose de legitimación ordinaria, resulta entonces suficiente para tener por establecido el presupuesto de legitimación activa y/o pasiva. La Corte Suprema de Justicia³ ha adoptado una postura un tanto diferente, pues no se conforma con la afirmación de las titularidades, sino con su correspondencia real, o sea, además del dicho se precisa la prueba de la coincidencia entre la relación procesal y la relación sustancial.

Siguiendo, entonces, la primera concepción, basta la afirmación de titularidades correspondientes para tener por acreditado ese presupuesto material, desde luego que si se demuestra que la afirmación no coincide con la realidad, la falta de prueba de un presupuesto axiológico de la pretensión la hará impróspera. Y siguiendo la postura de la Corte, se tiene que si la afirmación coincidente se desvirtúa o no es verídica, la legitimación también cae, esto es, si alguien, por ejemplo, se autodenomina acreedor o de alguien se dice que es deudor, y en el curso de la actuación se demuestra otra situación, se estará ante un evento de falta de legitimación en la causa.

Hay legitimación ordinaria cuando hay identidad entre la parte procesal y la parte sustancial. Desde luego, la afirmación basta para dar curso a la acción, pero si se desvirtúa se derrumba ese presupuesto y, en consecuencia, la pretensión debe ser negada precisamente por falta de legitimación en la causa.

En el proceso bajo estudio, lo pretendido es declarar terminado el contrato de arrendamiento, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento y se ordene la entrega el inmueble.

² Quintero de prieto, Beatriz y Eugenio Prieto. Teoría General del Proceso, tomo II. Editorial Temis, 1995. Pág. 70.

Se tiene que **el Arrendador**, el propietario del bien (o cosa como lo llama la legislación civil) y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica o natural propietaria del bien que se alquila o arrienda en favor de la otra parte, que es el arrendatario.

El Arrendatario, es la persona que adquiere el derecho a usar un activo, bien o cosa a cambio del pago de un canon o remuneración. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien.

Si miramos el artículo 1977 del código civil este señala:

«En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.»

Co,(fiador o codeudor) es la figura que como su nombre lo indica es dueño de la deuda junto al “deudor principal” o la persona que adquirió el compromiso en el contrato. Por lo tanto, en el momento en el que sea adeude un monto al arrendador, este podrá exigir el pago de forma igual para el codeudor o el arrendatario, de cualquiera de las obligaciones. Mientras **que** el fiador es garante de obligaciones económicas, pero no puede ocupar el inmueble. Igualmente, solo estará vigente durante el contrato inicial, salvo **que** él mismo renueve la fianza.

En el caso a estudio, se tiene que la señora LUZ GUDIOLA GALLEGO DE GOMEZ, aparece como coarrendataria, y si no fue demandada por la parte demandante, no significa que se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva, conforme lo señala el artículo 7 de la ley 820 de 2003, que indica *“Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamientos son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato puede ser exigida o*

³ Gaceta Judicial, tomo CXXXVIII, 364/65.

cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios o viceversa... “.

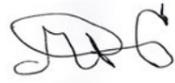
Por lo expuesto, El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BELLO, ANTIOQUIA,

RESUELVE:

PRIMERO. Denegar el recurso de apelación interpuesto contra el auto del 18 de noviembre de 2019, ya que estamos frente a un proceso de única instancia. Artículo 321 del CGP.

SEGUNDO. No se ordena la vinculación como listiconsorte necesaria a la señora **LUZ GUDIELA GALLEGO DE GOMEZ**, por las razones señaladas.

NOTIFIQUESE



**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**