

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
CIRCUITO JUDICIAL DE SOLEDAD
Calle 20 # 21-25 Soledad – Atlántico

En Soledad – Atlántico, a los veintiuno (21) días del mes de julio del año Dos mil Veintiuno (2.021), procede el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple a decidir respecto del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado con código único de radicación No. 085758-41-89-002-2020-00346, seguido por GUSTAVO UCROS CUESTAS contra HILDA MARIA HERNANDEZ BARRANCO, en atención de que esta operadora jurídica al realizar un estudio profundo de las pruebas documentales arrojadas al plenario, se percata que se configura una carencia de legitimación tanto activa como pasiva, por lo que se procederá dictar sentencia anticipada conforme lo establece el inciso 3° del artículo 278 de la ley adjetiva que expresa:

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1°...2°...3° Cuando se encuentra probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

En este asunto, como ya se dijo, se vislumbra ésta última, vale decir, la carencia de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, por lo que se procederá a dictar tal sentencia anticipada.

ANTECEDENTES

El señor GUSTAVO UCROS CUESTAS, a través de apoderado judicial instauró demanda verbal sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado contra la señora HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO, en el que se pretende:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana ubicada en la carrera 27 No. 26-04 barrio Hipódromo del Municipio de Soledad, celebrado el 13 de septiembre de 2016 entre HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO, como arrendataria y GUSTAVO UCROS CUESTAS como arrendador, por incumplimiento en los cánones de arriendo pactados, a partir del mes de febrero de 2019 hasta el mes de septiembre de 2020.

Que se condene a la señora HILDA MARIA HERNANDEZ BARRANCO a restituir al demandante GUSTAVO UCROS CUESTAS, el inmueble antes señalado.

Que no se escuche a la demandada HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO, durante el curso del proceso hasta que no cancele los cánones de arrendamientos anotados, así como los servicios públicos.

Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de GUSTAVO UCROS CUESTAS.

Se condene a la demandada al pago de las costas.

HECHOS

El demandante GUSTAVO UCROS CUESTAS como arrendador celebró mediante documento privado de fecha 13 de septiembre de 2016, un contrato de arrendamiento con la demandada HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO como arrendataria sobre el inmueble ubicado en la carrera 27 No. 26-04, barrio “El Hipódromo” del municipio de Soledad, con el folio de matrícula número 041-12100 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad.

El contrato de arrendamiento se celebró por un término de un (1) año contado a partir del 13 de septiembre de 2016, el cual fue prorrogado de manera sucesiva, hasta el presente año, y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) moneda legal, pago que debía efectuar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad vencida.

El demandado (sic) incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE del año 2019, y del mes de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO SEPTIEMBRE del presente año 2020, de igual forma se encuentra en mora sobre los servicios públicos de Energía, Acueducto y Gases del Caribe.

El arrendatario (sic) renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora previstos en el artículo “424 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil”, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

TRAMITE PROCESAL

El presente proceso fue admitido mediante auto calendado noviembre 23 de 2020 que fue promovido por GUSTAVO UCROS CUESTAS contra HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO.

La demandada HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO otorgó poder a un profesional del derecho, que fue aportado al plenario junto con la contestación de la demanda y excepciones de méritos, por lo que se le tuvo notificada por conducta concluyente, mediante auto del 17 de febrero de 2021, a partir del 12 de enero de 2021, en tal providencia se le corrió traslado por el término de tres (3) días hábiles de las excepciones de méritos propuesta por la demandada HILDA MARÍA HERNANDEZ BARRANCO a la parte demandante para que se pronunciara sobre ellas y presentara pruebas que pretenda hacer valer.

El apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición en contra de tal decisión, del que se le dio el trámite procesal correspondiente y el togado de la parte demandada se opuso al misma.

Este estrado judicial mediante auto del 12 de mayo del cursante, negó el recurso impetrado, debido a que existe dudas si los pagos realizados corresponden al contrato de arrendamiento o en su defecto, al contrato de retroventa para determinar el fondo del asunto.

Mediante auto del 09 de junio del cursante, se convocó a la audiencia que ahora nos concita.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho determinar la existencia jurídica o no del contrato de arrendamiento, para con ello establecer la falta de legitimación en la causa tanto activa como pasiva. Se dispone, luego entonces, esta operadora jurídica resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El artículo 2° de la ley 820 de 2003, define, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana en aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, 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. Definición que también la contempla el artículo 1973 del Código Civil.

De acuerdo a esa definición legal, se extrae que los elementos esenciales de ese convenio bilateral se contraen: en la cosa, en este caso, en el uso o goce que debió conceder el demandante a la demandada del inmueble y el precio debió pagar la demandada por ese uso o goce que le debió propiciar el demandante de ese predio, lo que indica que será el propietario o el que éste autorice, el legitimado por activa, para ejercer esta acción contenciosa y la legitimada por pasiva es la que le corresponde pagar el precio para disfrutar de esa morada.

Se precisa que está legitimado por activa también el que no es propietario del predio, pero es autorizado por su titular, arrendar, ya que sí no lo está, se estaría en lo que consagra el inciso 2° del artículo 1974 del Código Civil, consistente en arrendamiento de cosa ajena.

Ahora se entra a valorar las pruebas documentales allegadas por las partes con la demanda y con la contestación de la misma, para establecer si se configura o no la carencia de legitimación por activa y pasiva al interior de este proceso.

Dicho esto, se tiene que, para proferir sentencia de fondo, se requiere que se cumplan los presupuestos procesales, esto es: competencia del Juzgado, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer en juicio.

CALAMANDREI, los define como: “condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable a la demanda, esto es, a fin de que se concrete el poder del Juez de proveer sobre el mérito; así, mientras los requisitos de la acción (pretensión) hacen referencia a la relación sustancial que preexiste al proceso, los presupuestos procesales son requisitos atinentes a la constitución y al desarrollo de la relación procesal, independiente del fundamento sustancial de la demanda...”.

Es oportuno señalar, que el presupuesto procesal de la legitimación en la causa se puede ser verificado en cualquier etapa del proceso incluso en la sentencia, así sea anticipada, y el cual deben cumplir los interesados para accionar o poner en movimiento el aparato jurisdiccional, y se funda en el ejercicio de la labor jurisdiccional, pues, el juez que conoce de la causa, a no dudarlo se encuentra obligado a verificar de manera oficiosa el cumplimiento de los presupuestos procesales de la acción en orden a garantizar el nacimiento válido del proceso, y establecer, ejemplo, el presupuesto de la legitimación, teniendo en cuenta, además, que la doctrina constante de la Corte Suprema de Justicia desde tiempos inmemorables, ha señalado los presupuestos básicos que se deben observar en cualquier proceso, entre ellos, la competencia del juez, la capacidad procesal, la capacidad de la parte demandante, y el de la legitimación en la causa.

Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Sentencia del 23 de abril de 2007, Radicado 19990012511 indicó:

“....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 ora favorable al actor, o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo sea estimatoria o desestimatoria, y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente 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”.

De conformidad con lo anterior, no hay duda que el operador judicial está facultado para reconocer, aun de oficio la falta de legitimación por activa o pasiva, si así lo advierte, para declararla entonces mediante sentencia anticipada, en virtud de lo consagrado en el art. 278 del Código General del Proceso.

A partir de dicha norma procedimental, se tiene que al Juez le asiste la obligación de dictar sentencia anticipada en cualquier etapa del proceso, cuando entre otros factores, encuentre probada la carencia de legitimación en la causa.

Sobre el tema ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“..., el artículo 278 ibídem discrimina las providencias judiciales en autos y sentencias, precisando que éstas últimas son «las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión», por lo que los demás pronunciamientos encajan en la otra denominación.

Sin embargo, a renglón seguido la norma añade que «en cualquier estado del proceso, el **juez deberá dictar sentencia anticipada**», entre otros eventos cuando «se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa».

Esa denominación no es caprichosa ni mucho menos consagra una tercera clase para los proveídos donde se definen con prontitud tales eventos, sino que simplemente le confiere la categoría de «sentencia» a una determinación trascendental que acorta el camino del pleito poniéndole fin con premura, ante la presencia de una situación jurídica que hace innecesario agotar otras etapas e incluso analizar el fondo de la litis, evitando así el desgaste de la administración de justicia en aras de hacer efectivos los principios de eficiencia y celeridad que se espera de ella.

Por su parte el artículo 282 de Nuestro Estatuto Procesal consagra que:

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Sí el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean

parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.”

El hecho de que se produzca la decisión con mayor prontitud de la prevista y sin profundizar en los aspectos sustanciales propuestos, no les resta importancia puesto que su relevancia es innegable, tan es así que se sustrae de la órbita de los autos interlocutorios, cerrándole el camino a las impugnaciones horizontales”.

“...la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene. (Auto AC526-2018, radicado número 76001-31-10-011-2015-00397-01 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Valorados individual y en conjunto los elementos de convicción arrimados al plenario, se tiene entre demandante y demandada firmaron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el 13 de septiembre de 2016, de la casa situada en la carrera 27 No. 26-04 Urbanización El Hipódromo en jurisdicción del municipio de Soledad, con fecha de vencimiento el 13 de septiembre de 2017. Se estableció en la cláusula primera que el objeto del convenio bilateral el arrendador (Aquí demandante), le concede a la arrendataria (Aquí demandada), el goce del inmueble. Y en la cláusula segunda se convino que la arrendataria (Demandada) se obligaba a pagar al arrendador (Demandante) por el goce del inmueble el precio acordado (\$1.200.000) en forma directa los trece (13) primeros días de cada mes, con incremento anual.

En principio y mirado desprevenidamente el susodicho contrato de arrendamiento contiene los dos requisitos esenciales indicados de manera precedente: la concesión del goce por parte del arrendador del inmueble a la arrendataria y el pago del canon por parte de la demandada para el disfrute del predio, pero si se adentra en ese documento y se valora junto con el contrato de retroventa y el folio de matrícula de ese predio, se percibe la inexistencia de esos dos presupuestos, veamos:

En el contrato de arrendamiento se consignó que se inició el 13 de septiembre de 2016 (Vuelta folios 3, 4) y sí se analiza el folio de matrícula 041-12100 del inmueble objeto del contrato de arrendamiento (5, 6, 7 y vuelta), en la anotación No. 13, figura que el 04 de octubre de 2016 fue registrada la escritura pública número 4.667 del 27 de septiembre de 2016 de la Notaría Segunda de Soledad, que contiene la compraventa con pacto de retroventa que realizó la propietaria del inmueble HILDA MARIA HERNANDEZ BARRANCO a favor de GUSTAVO UCROS CUESTAS, de donde deviene que el demandante sólo adquirió la propiedad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, el 04 de octubre de 2016, o bien si se quiere desde el 27 de septiembre de 2016 fecha de la escritura pública.

Siendo esto así, cuando se suscribió el contrato de arrendamiento el 13 de septiembre de 2016, el demandante no era el propietario del inmueble sino la demandada, como tampoco figura una autorización para que la parte actora lo arrendara. Y ni siquiera en el contrato de compraventa con pacto de retroventa se rarificó dicho contrato de arrendamiento.

Establecido esto, mal puede el demandante obligarse para con la demandada a concederle el uso y goce de un inmueble que no era suyo sino de ella, y la demandada obligarse pagar un canon al inmueble que era de su propiedad, como tampoco aparece en el contrato de compraventa con pacto de retroventa que se hubiese ratificado el contrato de arrendamiento

que se controvierte al interior de este proceso; por consiguiente, el demandante arrendó el 13 de septiembre de 2016 un inmueble que no era suyo sino ajeno, en esa época, por lo que sería la arrendataria que tendría la legitimación activa ejercer la acción de saneamiento contra el demandante, tal como lo norma el inciso final del artículo 1974 del Código Civil, ya que en el plenario no milita que se le haya autorizado para la realización de ese convenio.

Como colofón, cuando el demandante el 13 de septiembre de 2016 convino el contrato de arrendamiento con la demandada, no era propietario del inmueble ni estaba autorizado para ello, lo que lo inhabilitaba a cumplir con su obligación de entregar el uso y goce del inmueble a la demandada, por ello, ésta no estaba obligada a pagar precio de canon al demandante, Dicho de otra manera, el demandante no estaba legitimado por activa para arrendar un predio que no era suyo ni estaba autorizado y la demandada no estaba legitimada por pasiva para pagar un precio de canon de una casa de su propiedad en aquel instante, por lo que para la entrega del inmueble por parte de la demandada al demandante se debe acudir a otro estadio procesal diferente al de restitución de inmueble arrendado, por lo que está llamada a prosperar la carencia en la legitimación tanto activa como pasiva.

En consecuencia, no queda alternativa distinta a esta Juzgadora que dictar sentencia anticipada para declarar probada la falta de legitimación en la causa por activa y pasiva, y la consecuente terminación del proceso en virtud a ello.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Soledad, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. Declarar probada la falta de legitimación en la causa por activa y pasiva, conforme lo anotado en providencia.
2. Dar por terminado el proceso por carencia de legitimación en la causa por activa y pasiva, de conformidad con lo expuesto.
3. Ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente previas anotaciones de rigor en el libro radicador.

Notifíquese y Cúmplase



WENDY JOHANA MANOTAS MORENO
JUEZA

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE SOLEDAD

La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 63
HOY 26 DE JULIO DE 2021.



MILENA PAOLA PÉREZ MEDINA
Secretaria