Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
CIRCASIA-QUINDÍO

Septiembre trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	Verbal sumario - Restitución de inmueble arrendado
Radicado:	63190408900120210003900
Asunto:	Sentencia 0
Ejecutante:	Edy Osorio Sánchez
Ejecutados:	José Hermes Cuellar Acosta y Juan José Cuellar Arias
Sentencia No.	057

Edy Osorio Sánchez, por intermedio de apoderada judicial, instauró demanda declarativa con tramite verbal sumario de restitución de inmueble arrendado en contra de José Hermes Cuellar Acosta y Juan José Cuellar Arias, para que con citación y audiencia de los anteriormente nombrados y previos los trámites legales, se declarará terminado un contrato de arrendamiento de bien inmueble por el incumplimiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento. En consecuencia, solicitó se ordenara la restitucióndel bien inmueble, consistente en el lote de terreno rural denominado la Zulia, mejorado con casa de habitación, ubicado en la vereda Riobamba, de Circasia Quindío, cuya cabida y linderos se encuentran especificados en el escrito de la demanda.

Los supuestos fácticos en los que se fundó la demanda fueron que entre José Nolberto Murillo (Q.E.P.D.) y los demandados, se suscribió un contrato de arrendamiento por el término de 1 año a partir del 1º de julio de 2019, prorrogable por igual periodo, pactándose como valor del canon inicial la suma de $1.800.000 m/cte.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 4 de marzo de 2021, en la misma providencia, se ordenó la notificación a los demandados, diligencia que se surtió los días 7 y 9 de marzo del presente año, la parte convocada durante el término legalmente concedido para contestar la demanda allegó escrito presentando excepciones con la respectiva consignación de los cánones adeudados, a fin de ser escuchados.

Por auto de fecha 2 de agosto de 2021, se requirió a los demandados para que dieran cumplimiento a lo señalado en el auto admisorio, esto es, consignar los cánones causados durante el proceso en la cuenta de depósitos judiciales, a fin de ser oídos; situación de la que hicieron caso omiso. Sin embargo, no se recibió respuesta de su parte.

ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO

Es necesario que este despacho aclare que, aunque el inc. 1º, num. 4º, del art. 384 del Código General del Proceso establece que el accionado no puede ser oído en el respectivo trayecto ritual, sino hasta el instante en que cubra a órdenes del juzgado el valor que presuntamente adeuda, no ha de dejarse de lado que tal directriz, como reiteradamente lo ha sostenido la jurisprudencia constitucional[1], ha de inaplicarse cuando se generan serias y graves dudas en torno a la existencia, elementos, configuración y vigencia del contrato de arrendamiento; caso en el cual, por motivos de justicia y equidad, es imprescindible escuchar a la contraparte e incursionar por la discusión a que hay lugar, con apoyo en los soportes allegados al plenario.

Así, en esta ocasión es precisamente esa última circunstancia la que se ha presentado, en tanto que durante el juicio se ha rebatido que la parte actora no tiene la **legitimación** requerida para llamarlos a restituir el bien raíz, de manera que se abrió paso a la posibilidad de que el Despacho estudiara ese punto de controversia, a fin de determinar si efectivamente se encontraba legitimada por activa **al momento de incoar la demanda**, máxime cuando le incumbe a ésta acreditar tal calidad, ya que no aportó un medio de convicción que, despejara toda duda de ello.

Ahora, si se observa, que la certificación expedida por la Notaria Primera del Círculo de Armenia[2], la cual indica el inicio de un trámite sucesoral, medio de convicción que no resulta contundente, será preciso dirimir sobre este punto.

En fin, en esta ocasión hay lugar a examinar de fondo la cuestión aquí planteada.

CONSIDERACIONES

Para empezar, ha de advertirse que los requerimientos sustanciales comprenden la **legitimación en la causa**, tanto por activa como por pasiva, y el denominado **interés para obrar**; conceptos que no hacen alusión a aspectos procedimentales, sino que cuentan con una naturaleza material, ya que se conectan directamente con la temática de fondo debatida en el litigio, nunca con los lineamientos referentes a la formación válida de la relación jurídico procesal y el normal desarrollo del trámite.

Sobre este punto en particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, octubre 31 de 2006, MP. Munar Cadena, Pedro Octavio:

*"Valga acotar, que la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial, pues ella existe en cuanto demande quien, conforme a la ley, tiene facultad para hacerlo, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercitada;" (*subrayas fuera del texto).

Así mismo en fallo del 14 de octubre de 2010, exp. 2001-00855-01, la Corte Suprema indicó que *"la legitimación en la causa, o sea, el interés directo,*

[1] Entre otras, Corte Constitucional sentencia T-107 del 28 de febrero de 2014, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, T-340 de 2015, T-808 de 2009.
[2] Folio 8, archivo 03 Anexos demanda, expediente digital.

legítimo y actual del 'titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico' (…), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, 'es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste' (…), en tanto, 'según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la 'legitimatio ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (…), por lo cual, 'el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (…)".

En fin, esto implica que la persona que propone las pretensiones es efectivamente la titular del derecho invocado y que ha elevado sus aspiraciones frente a quien realmente está llamado a responder. De esta manera, en el evento de que uno de los participantes del juicio carezca de aquellas condiciones, deberán desestimarse las solicitudes.

En lo que concierne al caso particular, ha de expresarse que se ha puesto en entredicho si la solicitante realmente se encontraba legitimada por activa al momento de iniciar la demanda.

De esta forma, con la finalidad de esclarecer ese *ítem*, es menester recordar que el arrendamiento, conforme a las pautas legales que lo rigen, apunta a que una persona pueda gozar de una cosa. A cambio pagará periódicamente una suma de dinero.

Desde esta perspectiva, se comprende que el mencionado contrato, es de carácter bilateral, ya que implica el surgimiento de obligación para ambas partes, esto es arrendadora y arrendatario, siendo que el primero es quien debe garantizar el efectivo disfrute del bien, mientras que el segundo debe cancelar, en la forma convenida, el canon establecido.

Ahora, conviene anotar que si la causal para procurar la devolución del bien es exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, como sucede en esta oportunidad, el trámite será de única instancia y en ese campo solamente pueden participar válidamente los comprometidos en el pacto, es decir quien alquiló el bien raíz y la persona a la que se rentó ese bien.

Sin embargo, en lo que concierne a la demandante, que debería estar revestida de esa primera calidad, se encuentra que, no fue quien celebró inicialmente el contrato de arrendamiento. Ahora, aunque desde el inicio dejó claro esa situación y señaló que, actuaba como cónyuge sobreviviente y cesionaria de sus derechos, el soporte allegado al momento de iniciar el proceso no logró demostrar de manera incuestionable y sólida que, ciertamente, era la heredera universal del ciudadano que rentó el inmueble.

En ese sentido, debe precisarse que la peticionaria, con miras a acreditar aquella condición y, en ese contexto, trajo al plenario una certificación del inicio del trámite de liquidación sucesión intestada concomitante con la liquidación de la sociedad conyugal del causante José Nolberto Murillo

Calderón, expedida por la Notaría Primera del Círculo de Armenia, la que no es suficiente para considerarla como heredera universal de los derechos de quien ostentaba la calidad de arrendataria, o al no serlo, en su defecto, se hubiera materializado la partición de la sucesión en su favor, momento desde el que adquiere el derecho y se hace titular de la relación jurídica.

Nótese que, precisamente una de las oposiciones de los demandados se fundamenta en que, una vez falleció el señor José Nolberto Murillo Calderón, se presentó al cobro del arrendamiento una hija del arrendador, Carolina Murillo Osorio, quien fue la primera persona que buscó a los arrendatarios para cobrar el arriendo, motivo por el cual al no saber a quién debían realizar el pago se abstuvieron de hacerlo.

Ahora bien, el 7 de septiembre de 2021, la apoderada de la parte demandante presentó memorial, aportando entre otros, escritura 1165 del 10 de abril de 2021 con la cual pretende subsanar la falta de acreditación de la legitimidad de su representada. No es de recibo para el despacho que la demandante pretenda acreditar tal calidad 6 meses después de haber radicado la demanda, aduciendo que se omitió dar cumplimiento a las exigencias legales en dicha ocasión, como lo era acreditar debidamente su calidad de heredera de arrendador.

Esto por cuanto la legitimación no es un supuesto procesal sino sustancial, de manera que sin él ni siquiera debió darse continuidad a la actuación porque para aquella fecha, la señora Edy Osorio aún no tenía la calidad necesaria para presentar la demanda en la calidad que lo hizo. Se constituiría una afectación al debido proceso permitir que una actuación judicial salga a su favor cuando al momento de iniciar la misma no había adquirido la legitimación para actuar en él.

Al respecto, el artículo 278 del Código General del Proceso indica: *"en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*
(…)
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y ***la carencia de legitimación en la causa***" (Negrillas del Despacho).

En consecuencia, resultan imprósperos los pedimentos, lo que torna inane estudiar los restantes argumentos de defensa y medios exceptivos, siendo que el examen de estos últimos es preciso exclusivamente si salen avante las solicitudes, lo que, como se ha visto, no ocurre en el asunto de autos.

En definitiva, se despacharán negativamente las pretensiones, realizándose las respectivas determinaciones.

Finalmente, se acepta la renuncia al poder conferido por los demandados al abogado Carlos Mario Daza Sánchez.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia Quindío:

RESUELVE

PRIMERO: Declarar imprósperas las pretensiones de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, propuesta por Edy Osorio Sánchez en contra de José Hermes Cuellar Acosta y Juan José Cuellar Arias, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante y en beneficio de los demandados. Liquídense por secretaria, incluyéndose como agencias en derecho la suma de $1.000.000.

TERCERO: Los títulos judiciales depositados se devolverán a favor de la parte demanda.

CUARTO: Se acepta la renuncia al poder que había sido otorgado al abogado Carlos Mario Daza Sánchez, para que representara a los demandados dentro de este asunto.

Contra la presente decisión no procede recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia, al haberse invocado la causal de mora en el pago, numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Notifíquese y cúmplase

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE
JUEZA

Firmado Por:

Jenniffer Yorlady Gonzalez Botache
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Quindío - Circasia

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:
dfb291118be58e42b398c82a76f74dc30af899aa3d43d1add4a99e60c85b9f04
Documento generado en 22/09/2021 02:17:52 PM

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