



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita

Guatavita, ocho (8) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 25-326-40-89-001-2022-00116-00
Demandante: Magdalena Prieto Rodríguez y Otros
Demandado: Lida Marina Cortés Chitiva
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del presente proceso, a la luz de lo dispuesto en los artículos 278 y 282 del CGP.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones

Magdalena, Mariana y Luz Linda Prieto Rodríguez, a través de apoderado judicial, solicitan que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 14 de agosto de 2011 entre Gabriel Antonio Prieto (QEPD) y la demandada, “...por falta de pago en el canon anual de la renta convenida, respecto del período comprendido entre los años de 2011 a 2017 hasta cuando se haga la entrega del terreno...” (pág. 4 PDF01), respecto del predio denominado Finca Guayacundo de la vereda Corales del Municipio de Guatavita y que en consecuencia, se ordene la restitución y entrega del predio a los demandantes.

De igual forma, solicita que de no efectuarse la entrega, se comisione al funcionario correspondiente y que se condene en costas a la accionada.

2. Hechos y fundamentos

Indica el apoderado que la demandada firmó contrato de arrendamiento el 14 de agosto de 2011 con el señor Gabriel Antonio Prieto (QEPD) y que se ha negado a restituir el inmueble, por lo que se llevaron a cabo interrogatorios anticipados ante el presente Juzgado, con los cuales se pudo aclarar que el nombre de la finca es Guayacundo y no como figura en el contrato.

Precisa que, conforme al citado contrato de arrendamiento, el señor Gabriel Antonio Prieto (QEPD), entregó a título de arrendamiento una parte de la Finca denominada Guayacundo de la vereda Corales del Municipio de Guatavita, conviviendo fijar la suma de setecientos mil pesos m/cte. (\$700.000), como canon

de arrendamiento anual, los cuales no han sido pagados. Agrega que el término de duración del contrato fue de cuatro (4) años, con terminación el 14 de agosto de 2017.

Afirma que, aprovechándose que el arrendador falleció, la demandada no pagó arriendos y que en varias ocasiones se le ha solicitado la entrega del predio, ante lo cual ha argumentado que el predio fue comprado por su pareja sentimental, señor Ricardo Rodríguez. Agrega que la demandada renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal como se consignó en la cláusula penal del contrato y que, conforme a dicha cláusula, la falta de pago del canon por un periodo entero, faculta al arrendador o, en este caso, a sus herederos para dar por terminado el contrato.

3. Contestación de la demanda

Notificada la demanda a la parte accionada conforme a lo dispuesto en el artículo 292 del CGP, aquella guardó silencio (PDF20-23).

II. CONSIDERACIONES

Estando el proceso al despacho para resolver sobre la calidad de los demandantes, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada, conforme a lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, el cual establece que *“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” (Negrilla fuera de texto).*

1. Problema Jurídico

Se contrae a establecer si es procedente disponer la restitución del inmueble objeto de controversia.

Para resolver el problema jurídico el Despacho abordará el fondo del asunto de la siguiente forma:

2. El contrato en el sistema jurídico colombiano

El artículo 1494 del C.C., refiriéndose al modo en que nacen las obligaciones, indica que éstas emergen a la vida jurídica ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como es el caso de los contratos o las convenciones, ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como la aceptación de una herencia, por la ocurrencia de un hecho que ha inferido daño, o por expresa disposición legal.

Por su parte en tratándose de las obligaciones que nacen por voluntad de las personas, el artículo 1495 *ibidem*, al referirse al concepto de contrato o convención, indica que éste es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa y posteriormente en el 1501, describe los elementos del contrato como su esencia (aquellas cosas, sin las cuales o no produce efectos o se degenera en otro tipo de contrato), su naturaleza (entendiéndose como aquellas que aun cuando no se plasmen formalmente, se entienden pertenecerle) y las puramente accidentales (entendiéndose como aquellas que no hacen parte de su esencia y naturaleza y pueden o no ser agregadas por las partes).

Ahora bien, en lo que respecta a la capacidad de las partes para poder obligarse al cumplimiento de un contrato, el artículo 1502 del C.C., indica que el contrayente debe: 1. Ser legalmente capaz. 2. Que consienta en la realización y ejecución del acto, el cual 3. Debe tener un objeto y causa que no esté prohibida por la Ley.

En tratándose de los efectos que produce el contrato entre las partes y frente a terceros, el artículo 1602 del Código Civil, señala que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Finalmente, el artículo 1618 en tratándose de la interpretación que debe dársele a los contratos, indica que, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

1. El contrato de arrendamiento

Frente al contrato de arrendamiento en particular, el artículo 1973 del C.C., lo define como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado.

Por su parte el artículo 1974, indica que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que puedan consumirse, exceptuando aquellas que la ley prohíbe arrendar, así como los derechos de habitación y uso. De otra parte, señala que puede arrendarse **aún la cosa ajena** y faculta al arrendatario para acudir a la acción de saneamiento en contra del arrendador, en caso de evicción.

Ahora bien, el artículo 2000 del código civil señala que el arrendatario está obligado al pago del precio o la renta, e incluso faculta al arrendador para ejercer el derecho de retención frente a los frutos, existentes en la cosa arrendada y los objetos con los que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, los cuales se presumen como de su propiedad. Por su parte, el artículo 2003, en tratándose de indemnizaciones a cargo del arrendatario, es claro en señalar que la misma procede cuando por culpa de éste, se pone término al arrendamiento, obligándolo a pagar

la renta por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

2. Del caso concreto.

En este caso, María Magdalena, Mariana y Luz Linda Prieto Rodríguez, a través de su apoderado, demandaron ante este Despacho la restitución del inmueble denominado Guayacundo y para tal efecto, aportaron copia de un Contrato de arrendamiento de fecha 14 de agosto de 2011 (pág. 13-14 PDF01).

Se indica en la demanda que el citado predio fue arrendado por el señor Gabriel Antonio Prieto (QEPD) quien, conforme a la documental aportada, falleció el 22 de febrero de 2013 (pág. 46 PDF01) y que la demandada no ha pagado el canon de arrendamiento por lo que, conforme a la cláusula penal del contrato, la falta de pago “...da derechos al ARRENDADOR en este caso a sus HEREDEROS para dar por terminado el contrato...” (pág. 3 PDF01).

Sin embargo, vistos los documentos que integran el expediente se observa que las demandantes no ostentan la calidad de herederas del arrendador, pues según se colige de los registros civiles obrantes en el expediente son hijas del señor Senen Prieto Franco (pág. 48-50 PDF01).

Frente a esta situación ha de precisarse que, en declaración juramentada, el señor Ricardo Rodríguez Rodríguez manifestó que el señor Gabriel Antonio Prieto (QEPD) tiene hijos y que aquellos nunca han reclamado derecho alguno sobre el predio. Al respecto reza el interrogatorio:

“...PREGUNTADO: En algún momento alguna persona ha venido a reclamarle por este predio. **CONTESTÓ:** Digamos. De los hijos del señor no. De los sobrinos sí. **PREGUNTADO:** los hijos o los sobrinos. **CONTESTÓ:** Los sobrinos. Los hijos nunca han venido a molestar ahí, pero los sobrinos de él sí. **PREGUNTADO:** El señor Gabriel dejó hijos. **CONTESTÓ:** Si Señor. **PREGUNTADO:** Ellos nunca le han reclamado. **CONTESTÓ:** Nunca me han reclamado. No señor. Los sobrinos si son los que han molestado...” (Min. 27:24 – 27:56).

La existencia de herederos fue igualmente confirmada por el apoderado de las demandantes quien, al respecto, en memorial radicado el día 17 de noviembre de 2023 (PDF33) manifestó que “...los hijos del causante GABRIEL ANTONIO PRIETO (q.e.p.d.) nunca han querido saber de este terreno...” (pág. 3 PDF33).

Esta situación pone en evidencia que las demandantes no están legitimadas para promover la acción, en atención a que no ostentan la condición de herederas del arrendador, pues conforme al artículo 1045 del Código Civil, “...Los descendientes de grado más próximo excluyen a todos los otros herederos...”.

Frente a tal aspecto, debe tenerse en cuenta que, al existir herederos del primero orden, conforme a lo regulado en el artículo 1008 y siguientes del Código Civil, son estos los llamados a suceder al arrendador en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos o en una o más especies o cuerpos ciertos, dependiendo si se le sucede a título universal o a título singular.

En consecuencia, las demandantes carecen de legitimación para promover la acción tendiente a procurar la restitución del inmueble, pues no están habilitadas legalmente para reclamarlo, ya que dicha facultad reposa en los hijos del causante, pues no obra prueba que aquellos hayan repudiado la herencia y mucho menos, que estén facultados para actuar en nombre y representación de la sucesión.

Al respecto, ha de precisarse que el señor Senen Prieto Franco falleció antes que el señor Gabriel Antonio Prieto Franco (pág. 23-24 PDF33), de manera que, aún si faltaran herederos de primer y segundo orden, no podrían heredar al señor Gabriel Antonio Prieto Franco, ni siquiera por derecho de representación de su difunto padre Senen Prieto Franco.

Luego entonces, ha de concluirse que en este caso, al no ostentar la condición de herederas, las accionantes carecen de legitimación en la causa por activa.

Frente a esta, el tratadista Hernando Devis Echandía ha decantado que *“en los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda...”*¹.

Frente al tema, la Sala de Casación Civil ha sostenido que la legitimación en la causa corresponde a *“...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) ...”*, aclarando que es preciso que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, además que no se trata de una facultad ilimitada, de modo que ese condicionamiento *“...precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión...”*.

Así entonces, en palabras de la Corte *“...la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que*

¹ **DEVIS ECHANDÍA, Hernando.** Compendio de Derecho Procesal – Teoría General del Proceso, Tomo I. Decimotercera edición. Biblioteca jurídica Diké. Bogotá. 1994. Pág.269 y 270.

quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo» (CSJ SC, 14 Mar. 2002, Rad. 6139)... ”².

Significa lo anterior, que aunque las accionantes manifiesten ser las poseedoras del inmueble, no está facultadas para solicitar el incumplimiento del contrato, pues no ostentan la condición de herederas de quien funge como contratante y si bien manifestaron que el arrendador actuó por autorización de poseedor del predio, no existe prueba que así lo acredite, razón por la cual dicha afirmación no puede ser tenida en cuenta, mucho menos cuando existe otra persona que también aduce ostentar tal condición y, conforme a lo manifestado en la demanda, actualmente se encuentran en tenencia del bien.

Frente al particular, advierte el Despacho que las demandantes tienen interés en recuperar la posesión del predio, en tanto aducen que el mismo pertenecía a su difunto padre. Sin embargo, debe precisarse que la acción de restitución de inmueble arrendado no puede ser utilizada con fines distintos a la restitución derivada del contrato de arrendamiento.

Como se vio, la ley permite incluso el arrendamiento de cosa ajena, razón por la cual, para los efectos del presente trámite judicial, no tiene relevancia la situación relacionada con la posesión, sino que pesa, jurídicamente hablando, la relación contractual existente entre arrendador y arrendataria, por lo que, ante el deceso de una de las partes, son sus herederos de primer orden los que de conformidad con la ley sustancial están legitimada para que, por sentencia de fondo o mérito se resuelva, si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda.

Por lo antes expuesto y por disposición del numeral 3° del artículo 278 del C.G.P, al encontrarse probada la falta de legitimación en la causa por activa, procederá el Despacho a declararlo mediante sentencia anticipada.

En consecuencia, se declarará la terminación del proceso, con las consecuencias que dicha declaratoria acarrea.

3. Costas

Atendiendo a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandante. En aplicación a lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, de la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, como agencias en derecho se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv).

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Providencia SC16279-2016. Radicación: 05001-31-10-013-2004-00197-01. Sentencia de 11 de noviembre de 2016.

En mérito de expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la falta de legitimación en la causa por activa, dentro del presente proceso, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente sentencia.

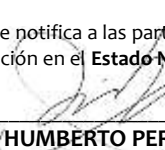
SEGUNDO: DAR por terminado el presente asunto, en tanto no existe mérito para continuar.

TERCERO: De conformidad con el artículo 365 del C.G.P, **CONDENAR** en costas a la parte demandante. **Por Secretaría LIQUÍDENSE e INCLÚYANSE** como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv).

CUARTO. Cumplido lo anterior, **ARCHÍVENSE** las diligencias, dejando las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUATAVITA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
Hoy 9 de febrero de 2024 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No. 04.

RONALD HUMBERTO PEREZ NIÑO
SECRETARIO