

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
LA TEBaida - QUINDÍO**

Diciembre seis (6) de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Demandantes: SILVIO OSWALDO RUIZ HERNÁNDEZ

Demandada: CARMEN HOLANDA PÉREZ VALLEJO

Radicado: 634014089002-2021-00016-00

Conforme a lo dispuesto por el artículo 385, en armonía con el artículo 278, inciso 3º numeral 3 del Código General del Proceso, ante la evidente carencia de legitimación en la causa en uno de los extremos de la litis planteada, procede el despacho a dictar sentencia anticipada definiendo la controversia suscitada dentro del presente proceso.

I. HECHOS:

Del escrito presentado, se determinan como tales, que los señores **María Adelina y Leonardo Villa Flórez**, adquirieron por adjudicación que les hicieran en la sucesión del causante **Pedro Nel Villa Flórez**, el inmueble ubicado en la Cr. 4 No. 7-27, Urbanización la Alhambra de La Tebaida, Quindío, según aparece en anotación No. 011 de 22 de diciembre de 2011, en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 280-48789. Que posteriormente por escritura pública No. 530 del 27-02-2020, de la Notaría 4ª de Armenia, los señores **Villa Flórez**, constituyeron hipoteca abierta sin límite de cuantía, sobre el inmueble antes mencionado, a favor del señor **Silvio Oswaldo Ruiz Hernández**. Narró además la parte demandante, que, los señores **Villa Flórez**, le cancelaron la suma de \$ 10.000.000.00 más los intereses adeudados, quedando así cancelada la hipoteca, acto que se llevó a cabo en la Notaría Única de La Tebaida, Quindío, por escritura pública No. 157 del 12 de junio de 2020, misma en la que igualmente le hicieron la venta de dicho inmueble. Hace referencia a una actualización de nomenclatura por escritura pública No. 184 del 6 de julio de 2020.

Narra que **Silvio Oswaldo Ruiz Hernández**, convocó a la señora **Carmen Holanda Pérez Vallejo**, a un centro de conciliación, con el fin de dirimir la controversia generada y así llegar a un acuerdo para la entrega del inmueble, pero el mismo fue declarado fallido.

Ante la inadmisión de la demanda, en un nuevo hecho precisa que, la demandada ocupa el bien del demandante, desde antes que se llevara a cabo la compraventa del mismo, y que una vez perfeccionado dicho negocio, los señores Leonardo y María Adelina Villa Flórez, en calidad de vendedores le solicitaron a la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo, desocupar y entregar el inmueble al señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández, solicitud que no fue atendida por la demandada.

Más abajo precisó que, es cierto que la cláusula 5ª de la escritura Pública No. 157 del 12-06-2020, estableció que el inmueble se entregaba de manera real y material al señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández, pero no se contaba con que la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo, se negara a restituir el inmueble que estaba ocupando de manera gratuita, alegando poseer algún derecho sobre el mismo, lo que llevó a que adquirente citara a la ocupante a la Personería Municipal de Armenia, donde no hubo ánimo conciliatorio de parte de la demandada.

II. PRETENSIONES:

Como única pretensión solicitó que se ordenara a la demandada Carmen Holanda Pérez Vallejo, a que cese inmediatamente la ocupación del inmueble de la referencia y que lo restituya de manera inmediata a su propietario.

Luego, en el escrito de subsanación de la demanda, solicita que se advierta a la demandada en caso de no entregar el inmueble se le causará multa de dos (2) a diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes, e igualmente que se le condene a pagar perjuicios a favor del demandante, en el equivalente a \$ 400.000.00, mensuales por cada mes, como canon de arrendamiento, desde que el señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández, se convirtió en propietario, hasta la fecha en que Carmen Holanda Pérez Vallejo, desocupe el inmueble.

III: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Frente a los hechos, mencionó que María Adelina y Leonardo Villa Flórez, hicieron la sucesión de su hermano Pedro Nel Villa Flórez, negando la existencia de otros herederos hermanos del causante, así como a Carmen Holanda Pérez Vallejo, que en su calidad de compañera permanente entraba como heredera en dicha sucesión, incurriendo así en fraude procesal, falsedad y falso testimonio. Afirma que el demandante también tuvo conocimiento de tales actos, lo que se puede deducir igualmente del acto de venta de la propiedad, toda vez que cualquier comprador se asegura que el vendedor sea el verdadero ocupante y poseedor del inmueble, y admite como cierto el hecho que dice que no hubo conciliación. Finalmente dijo que, desde antes de la muerte de Pedro Nel Villa Flórez, y hasta la fecha, la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo, posee el inmueble en forma quieta, pacífica, regular, de buena fe, e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, no reconociendo derechos de terceras personas.

Se opuso a todas y cada una de las pretensiones, y propuso las excepciones de “NO TENER EL DEMANDANTE LA CALIDAD DE POSEEDOR Y FALTA DE LEGITIMACIÓN”, “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO”, “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”.

IV. ACERVO PROBATORIO:

1. Documentales aportadas con la demanda.

Copia Escritura Pública No. 530 de febrero 27 de 2020, Copia Escritura Pública No. 157 del 12 de junio de 2020, Copia escritura Pública No. 184 del 6 de julio de 2020, Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 280-48789, Copia cédula de ciudadanía del demandante, Certificado de paz y saldo impuesto predial, Acta de no conciliación.

1. Documentales aportadas con la contestación de la demanda.

Copia sentencia Juzgado Segundo de Familia de Descongestión de Armenia, Recibos de paz y saldo de impuesto predial, Recibos de reparaciones locativas y servicios públicos, Fórmulas médicas y recibos de pago medicamentos, Orden traslado de paciente, Constancia del Sisben, Diagnóstico médico, Recibos varios, Relación de firmas, copia sucesión, copia sentencia

- 2. Inspección judicial.** Solicitada por la parte demandada, con el fin de identificar el inmueble, características, linderos y determinar la persona que lo ocupa.
- 3. Testimonial.** Solicitó la parte demandada, escuchar en declaración a los señores Francy Constanza Valbuena Montaña, Martha Lucía Uribe Zuleta, Ana Rosa Muñoz Tangarife, Gloria Irene Castro Toro y Jorge Adán Villa Flórez.
- 4. Interrogatorios de parte.** Fueron recepcionados interrogatorios, tanto al demandante como a la demandada, al igual que testimonios de la parte demandada, los cuales serán objeto de análisis enseguida.

V. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS

Los documentos antes relacionados, y que corresponden a la parte demandante, las escrituras públicas, el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria y los demás documentos del acervo probatorio, fueron aportados en copia simple, lo que a voces del artículo 244 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 247 ibídem, se presumen auténticos, pues la parte contra quien se opusieron, no hizo manifestación alguna al respecto, es decir, no los tachó ni solicitó su cotejo con el original, ni con copia expedida con anterioridad.

La Escritura Pública No. 530 del 27 de febrero de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia, Quindío, da cuenta que los señores Leonardo y María Adelina Villa Flórez, constituyeron hipoteca a favor del señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández.

La Escritura Pública No. 157, del 12 de junio de 2020, de la Notaría Única de La Tebaida, Quindío, muestra que, en dicho acto, fue cancelado el gravamen atrás referido, a la vez que, igualmente, los señores Leonardo y María Adelina Villa Flórez, transfirieron a título de venta, el referido inmueble al señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández. Y la escritura pública No. 184 del 6 de julio de 2020, de la misma notaría, su objeto lo fue la actualización de la nomenclatura del predio.

Los actos anteriores aparecen registrados en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 280-48789, que como ya quedó sentado, se aportó como prueba de la parte demandante.

El certificado de paz y salvo de impuesto predial, expedido por la Secretaría de Hacienda del municipio de La Tebaida, Quindío, dice que se encuentra al día en dicho impuesto, hasta diciembre 31 de 2021.

Del acta de no conciliación se puede extraer que, la demandada Carmen Holanda Pérez Vallejo, fue convocada a dicha diligencia, celebrada el 2 de diciembre de 2020, en la que se hizo representar por abogada, quien, según consta allí, manifestó que su patrocinada no tenía ánimo conciliatorio.

Con relación a las pruebas de la parte demandada, se destacan recibos de servicios públicos de gas, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado que datan de fechas recientes, por lo menos de los meses de enero febrero y marzo de 2021, que, por estar en poder de la demandada, se presume fueron cancelados por ella.

Igualmente presenta recibo de paz y salvo de impuesto predial del año 2020, así como factura del mismo impuesto, correspondiente a la vigencia 2021, con sello de tesorería donde no es posible visualizar la fecha en que se hizo dicho pago.

Presentó el pagaré No. 441556, con espacios en blanco, junto con la carta de instrucciones para su diligenciamiento, pero del mismo no se puede establecer el tipo de obligación que se contrajo, la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo, quien lo firma.

También adjuntó órdenes de trabajo y reparación de acometidas del servicio de gas domiciliario, a nombre de Pedro Nel Villa Flórez, en las que aparece la firma de la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo.

Aportó copia de la Historia Clínica de Pedro Nel Villa Flórez, acompañada de facturas, exámenes de laboratorio, traslado y diagnósticos, recibo pago de funeral, comprobante de ingresos por concepto de alquiler de bóveda y por concepto de pegada de lápida, licencia de inhumación o cremación.

Anexó además, como pruebas, la demandada, dos declaraciones extrajuicio, rendidas en la Notaría Única de La Tebaida, Quindío, el 30 de marzo de 2011, en las que las que cuatro deponentes manifiestan que la señora Carmen Holanda Pérez Vallejo y el señor Pedro Nel Villa Flórez, vivieron en unión marital de hecho en forma permanente, singular e ininterrumpida, compartiendo techo, lecho y mesa desde 1995, hasta el fallecimiento del señor Villa Flórez, y que era el causante quien velaba moral y económicamente por su compañera Carmen Holanda Pérez Vallejo.

Aparece dentro de las pruebas, el registro civil de defunción del señor Pedro Nel Villa Flórez, donde consta que falleció en Armenia, el 27 de enero de 2011; seguido de certificado de la Oficina del SISBEN de La Tebaida, Quindío, expedido el 3 de marzo de 2011, que consta que los señores Carmen Holanda Pérez Vallejo y el señor Pedro Nel Villa Flórez, se encuentran inscritos en el régimen subsidiado.

Aportó como prueba la página No. 3 del certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 280-48789, con fecha de expedición el 27 de mayo de 1999, y en la anotación 9 aparece compraventa de José Ignacio Pérez a Pedro Nel Villa Flórez.

La demandada aportó cuatro (4) hojas de papel que contienen el nombre, cédula de ciudadanía, dirección, teléfono y firmas, de personas, pero sin una cita que advierta su propósito.

En la relación de pruebas, emerge al final, copia de sentencia del 28 de marzo de 2014, del Juzgado Segundo de Familia de Descongestión de Armenia, Quindío, en cuya parte resolutive se lee: "**Primero:** Declarar que entre los señores **CARMEN HOLANDA PÉREZ VALLEJO y PEDRO NEL VILLA FLÓREZ (Q.E.P.D.)** existió una unión marital de hecho desde el día 1º de noviembre de 1997 hasta el día 27 de enero de 2011, conforme a lo señalado en el cuerpo del presente fallo."

Hace parte igualmente del acervo probatorio de esta parte, copia de la Escritura Pública No. 961 del 15 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Única de La Tebaida, Quindío, cuyo acto lo es, la sucesión intestada de Pedro Nel Villa Flórez.

Respecto de los interrogatorios absueltos, tanto del demandante, señor Silvio Oswaldo Ruiz Hernández, así como el de la demandada, señora Carmen Holanda Pérez Vallejo, se puede afirmar que sus exposiciones fueron espontáneas, desprevenidas y desprovistas de toda malicia, por lo que, el Despacho, no encuentra motivos de reproche, merecen credibilidad, dan cuenta, por un lado, que el señor Ruiz Hernández, tal como lo afirmó, se dedica a los negocios de préstamos en hipoteca desde hace unos ocho (8) años, y que hace unos 22 años tiene negocios en La Tebaida, que en el caso concreto, les prestó a los señores Leonardo y María Adelina Villa Flórez, la suma de \$10.000.000.00, y que al cabo del tiempo se retrasaron en el pago de cinco meses de intereses y que como no tenían con que pagar, le ofrecieron que les comprara el inmueble, se hizo el negocio por la suma de \$35.000.000.00, les entregó el excedente, y sobre la entrega afirma que los señores Villa Flórez le comentaron que en el predio vivía una señora que lo cuidaba y que, en un mes se lo entregaban, cuando la señora que cuidaba consiguiera para dónde irse.

Se le interrogó sobre si había verificado esa circunstancia y respondió que no. Dijo que había mirado la casa por fuera, inicialmente cuando hizo el préstamo, miró solo el punto donde estaba ubicada, y que no se le antojó entrar a ver qué cosas tenía ni quien la ocupaba. Dijo que nunca entró en posesión de ese predio y que tampoco autorizó ni le dio permiso a la demandada a ocupar el predio. Indicó que cuando se dio cuenta la dificultad para la entrega del predio, fue su socio y doña Carmen Holanda le dijo que ella tenía la posesión de esa casa. Agregó que quien hizo las diligencias para el negocio, fue el comisionista, de quien dijo lo vio dos o tres veces, y que no tiene su dirección ni teléfono. Dijo que hace más de un año se hizo a la propiedad del inmueble, que en enero fue a cancelar el predial y ya estaba pagado, que es la señora Carmen Holanda quien paga los servicios públicos. Afirmó que no consideró haber sido víctima de un fraude, porque él confió en los documentos legales ante una notaría, se pide un certificado y no se cree en esas cosas, reiteró.

Por su parte, la señora Carmen Holanda, dijo que vivía en la casa ubicada en la Cra. 4 No. 7-27 Barrio La Alhambra de La Tebaida, Quindío y que su estado civil era viuda, considerada así desde el 27 de enero de 2011, cuando falleció su compañero. Que cree que tiene derecho sobre esa propiedad porque desde cuando se juntó a vivir con el señor Pedro Nel Villa Flórez, eso era un cambuche, y que le tocó trabajar en fincas y casas de familia, para poder ir ayudando a levantar el ranchito, poquito a poquito, con sacrificio, trabajo. Dijo que el señor Pedro Nel, aparecía como titular, pero compartieron gastos. Dijo que se consideraba dueña del predio desde el momento en que cumplió 3 años de convivencia con el causante Pedro Nel. Se le preguntó si luego de enterarse de la negociación de la casa, le pidió al Silvio Oswaldo, autorización para permanecer en ella bajo alguna circunstancia, a lo que respondió “en ningún momento, Señor Juez”. Agregó que incluso, cuando el demandante le pidió la casa, ella le dijo que había sido la esposa y que había pedido limosna para poderlo sostener, tanto en la clínica como en la enfermedad en la casa, medicina y alimentación.

Agregó que la única citación que ha recibido fuera de este proceso, fue la convocatoria a conciliación, pero que asistió su abogada. Preguntada sobre el momento en que inició alguna acción contra los hermanos de Pedro Nel Villa Flórez, que dice la desconocieron en la sucesión de este, respondió que desde el momento en que él falleció, porque el 28 le mandaron una abogada, que no se enteró de la sucesión porque no la tuvieron en cuenta a pesar del reconocimiento de la convivencia que por más de 18 años le hizo el juez.

A renglón seguido, se escuchó el testimonio de la señora Fanny Constanza Castañeda Valbuena, quien dijo que Pedro Nel Villa Flórez y Carmen Holanda Pérez Vallejo, son los padrinos de su hijo que actualmente cuenta con 21 años, por lo que se conocen hace por lo menos 22 años. Dijo conocer a Carmen Holanda, como la propietaria del predio, porque vivía con el esposo allí; sabe que la demandaron por una plata que prestaron sobre esa casa, pero que Carmen Holanda se enteró hace poco. No sabe cuándo le fue vendida la casa al señor Silvio Oswaldo, y dijo no conocerlo.

Por su parte Ana Rosa Muñoz Tangarife, al testimoniar en este asunto, dijo que distingue a Carmen Holanda, en esa casa, hace unos 25 años, no conoce a Silvio Oswaldo. Sobre el asunto del proceso, dijo que se enteró porque el día que el señor fue comunicarle a la demandada, Carmen Holanda, fue llorando a su casa a decirle que ese señor Oswaldo, los hermanos de don Pedro le habían vendido esa casa y que ella no tenía conocimiento de eso, que la habían cogido de sorpresa.

Finalmente depuso la señora Gloria Irene Castro Pérez, dijo ser hija de Carmen Holanda, no conoce a Silvio Oswaldo, sabe que su progenitora está en un proceso por la casa, agregó que allí nadie más que Carmen Holanda tiene derecho por los años que vivió con don Pedro, por lo que se sacrificó, y porque desde que él falleció, ella ha estado en esa casa, es ella quien paga los servicios públicos. Agregó que Carmen Holanda Pérez Vallejo y Pedro Nel Villa Flórez, convivieron por espacio de aproximadamente 25 años.

Tanto demandante como demandada, admiten que esta última no paga arriendo, situación que fue corroborada por los testigos, quienes al unísono afirman que Carmen Holanda Pérez Vallejo, no tiene carácter de arrendataria, sino de propietaria del mencionado predio.

VI. CONSIDERACIONES

Sea lo primero decir que, en esta oportunidad se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que, dada la advertencia de una posible falta de legitimación en la causa, al final se dejó abierta la alternativa de dictar sentencia anticipada, sin que fuera necesario agotar el resto del procedimiento. En dicha audiencia se concluyó con el saneamiento del litigio, se recaudó el material probatorio, con excepción de la prueba pericial que se decretó en reemplazo de la inspección judicial solicitada por la demandada.

Ahora bien, en consideración a que las pretensiones de la demanda se centran en la restitución de un inmueble a título distinto de arrendamiento, para ello debemos examinar las disposiciones que gobiernan el asunto, y que no es otro que el artículo 385 del Código General del Proceso, que hace alusión a “**Otros procesos de restitución de tenencia**”, cuyo tenor transcribo a continuación:

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere

favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”.

La expresión “Lo dispuesto en el artículo precedente...”, que trae la norma transcrita, hace referencia al artículo 384 ibidem, el cual se ocupa del trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado.

Hecha la aclaración, y descartado como está, que se trata de un proceso al que se refiere el artículo 384, si examinamos detenidamente el contenido del transcrito artículo 385, fácilmente nos damos cuenta que el asunto que ocupa la atención de este Despacho, no encaja en ninguna de las circunstancias allí previstas, pues de las pruebas aportadas y de las recaudadas en el desenvolvimiento del proceso, no encontramos ninguna que permita suponer que nos encontramos frente a otros procesos de restitución, lo que indefectiblemente nos deberá conducir a estudiar la legitimación en la causa para reclamar tal restitución.

Probado está ahora que, el inmueble que reclama el demandante, para que, le restituya la demandada, no fue dado en arrendamiento como ya se dijo ni por el demandante ni por un tercero, ni tampoco entró en él como subarrendataria, ni le fue dado en tenencia a título distinto de arrendamiento, ni como lo dice la última parte del primer inciso del aludido artículo “...lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.”.

En cuanto a ese último aparte, en principio podríamos pensar que esa es la circunstancia en que se encuentran las partes con respecto al bien inmueble, pero se insiste, de las pruebas arriba analizadas no se establece ninguna relación de esa naturaleza, pues como lo afirman tanto la demandada, al igual que lo corroboran los testigos, Carmen Holanda Pérez Vallejo, entró en contacto con el predio, en calidad de compañera de vida del que aparecía como propietario inicial, desde hace muchos años, al punto que alega hoy ser poseedora del mismo.

Y es el mismo demandante, quien, en el interrogatorio rendido en este proceso, afirmó que adquirió ese bien inmueble de quienes, estaba convencido, eran sus propietarios, porque así se lo demostraban los documentos, y que no se enteró de las condiciones en que estaba, ni quién lo ocupaba, porque solo lo observó por fuera, admitiendo, además, que nunca tuvo contacto con la demandada, que fue su socio quien acudió a la vivienda para hacerle un ofrecimiento a la ocupante encaminado a que se lo desocupara.

Se concluye entonces que, si el actor nunca vio a la hoy demandada, tampoco nunca acordó su ingreso o permanencia en el lugar, y también es claro conforme a la prueba recaudada, que la demandada no aparece ingresando a ese inmueble en calidad de arrendataria de quienes le vendieron al demandante; surge de inmediato la deslegitimación del actor en esta demanda, quien no puede pretender eludir un saneamiento a cargo de sus vendedores, constituyendo a la hoy postulada poseedora, en arrendataria sin que haya la menor prueba de ello.

Tal es el descuido del demandante en el negocio sobre el inmueble, que, incluso afirmó que fue el comisionista quien hizo todo el negocio de la hipoteca, y al interrogarlo sobre los datos del comisionista, dijo haberlo visto solo dos o tres veces, no sabe dónde se ubica, ni tiene su número de contacto, demostrando una total negligencia que se extraña proviniendo de

un hombre de negocios como él mismo se reconoce, y es que no se trataba de comprar una bagatela en una tienda cualquiera, era un bien inmueble, asunto en que cualquier persona que incluso no se dedicara a esa clase de negocios, habría tomado todas las precauciones para darse cuenta de las circunstancias adversas que rodeaban el predio.

De la legitimación en la causa.

Tanto la jurisprudencia como la doctrina, han sostenido que la legitimación en la causa resulta, entonces, 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. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente con relación al demandante sin que para ello se requiera la mediación de otro análisis, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de la cosa juzgada material para que ponga punto final al debate (exp. 7804, 2005; exp.733193103001999-00125-01,2007), ello en tanto como señaló Canosa Torrado (1993), citando la sentencia de diciembre 4 de 1981 de la Corte Suprema de Justicia: "(...) mal podría condenarse a quien no es la persona que debe responder del derecho reclamado o a quien es demandado por quien carece de la titularidad de la pretensión que reclama; y del mismo modo sería absurdo declarar la inhibición por falta de legitimación en la causa, pues así se permitiría que el litigante ilegítimo promoviera nuevamente el proceso o que contra él se suscitara otra vez y se iniciara una cadena interminable de inhibiciones (...)".

En este proceso, se tiene que, la parte demandante, insiste en reclamar de la parte demandada, le devuelva o restituya un bien inmueble, que nunca aquel le entregó bajo ninguna condición, pues sobre la entrega por parte de los vendedores, afirmó que ellos le dijeron que la harían dentro de un mes, que una vez la señora que la estaba cuidando consiguiera para donde irse. Y Según dijo el demandante, no conoció el predio por dentro ni supo quién ni bajo qué circunstancias lo ocupaba.

Tanto demandante como demandada, han admitido que jamás hubo entre ellos un acercamiento o acuerdo para ocupar el inmueble, de tal suerte que no es viable resolver el fondo del asunto con las pretensiones de la demanda encaminadas a obtener la restitución del predio.

En pronunciamiento más reciente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC2215-2021, se refirió al tema de la legitimación en la causa, y al respecto dijo:

“La legitimación en causa, por su parte, hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la

correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.”

En la misma sentencia, citando pronunciamiento anterior, dice que, en lo tocante a la legitimación en la causa, la Corte ha adoctrinado lo siguiente:

“El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la Litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.

De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda.

La Corte en sentencia de 24 de julio de 2012, exp. 1998-21524-01, reiteró que “la legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que el [interés legítimo, serio y actual del titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico] (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T.I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp.360), exige plena coincidencia de la persona del actor con la persona a la cual la ley le 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). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185) (CXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla, 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 se o no su titular (cas. civ. Sentencia del 1º de julio de 2008, [SC-061-2008] exp. 11001-3103-033-2001-0629-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico 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 (Sent. De Cas. Civ. De 14 de agosto de 1995, Exp. No. 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. No. 6050), (CSJ SC4468 de 9 de abr. De 2014, Rad. 2008-00069-01).

Guardando las proporciones, es como si alguien pretendiera reivindicar contra quien no es poseedor, o demandara en pertenencia a quien no es propietario remata el consejo de la doctrina.

La demandada, como medio de defensa, propuso la excepción de **“No tener el demandante la calidad de poseedor y falta de legitimación”**, lo que el fondo se traduce realmente en dos excepciones propuestas como una sola, esto es, la primera, **“No tener el demandante la calidad de poseedor”**, y la segunda propiamente dicha, **“Falta de legitimación”**. Al respecto valga decir que el soporte de la primigenia excepción está centrado en alegar que el demandante no está llamado a reclamar la restitución por cuanto él nunca ha tenido la posesión del predio, y que en cambio la demandada la ha ostentado desde hace bastante tiempo, ese es su alegato, para derivar de allí la idea de

que el demandante no tiene razones para reclamar, es decir, no está legitimado.

Frente a ello, la verdad es que, en este asunto, tiene cabida la excepción de **"Falta de legitimación"**, en cabeza del demandante, no por los argumentos planteados por la defensa, sino que, como ya se dijo atrás, esa legitimación en la causa, se sustenta en el hecho de que la demanda no encaja en ninguna de las calidades expresadas en el artículo 385 del C.G.P., pues no está demostrado que quien ahora ocupa el predio haya entrado en contacto con el predio bajo ninguna de las condiciones que trae la norma, por lo que, en conclusión se puede predicar la falta de legitimación en la causa por activa y obviamente tampoco la hay por pasiva.

La anterior apreciación resalta de los hechos narrados en la demanda, y de las pruebas aportadas, así como de los interrogatorios y los testimonios que se practicaron en la audiencia inicial.

Con relación a las demás excepciones propuestas por la parte demandada, se advierte que no son de recibo, pues no se trata de un proceso donde se está discutiendo la posesión o la propiedad del inmueble, sino que lo que se busca es una restitución bajo condiciones especiales, como quedó sentado arriba.

CONSIDERACIONES FINALES

De conformidad con lo expuesto, encuentra probado el Despacho que, la parte demandante no está legitimada en la causa, para sus pretensiones de restitución, ni la demandada para responder por las pretensiones de la demanda, lo que conduce a afirmar que el demandante no cumplió con el postulado del artículo 167 del Código General del Proceso, que impone a quien alega, probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persigue.

En consecuencia, se declarará probado el medio exceptivo, consistente en que, no existe legitimación en la causa por activa y encuentra el despacho oficiosamente que tampoco hay legitimación pasiva en este asunto, y como consecuencia de tal declaración, se desestimarán las pretensiones de la demanda. Así las cosas, la decisión anunciada releva al despacho del estudio de los demás aspectos del proceso.

Se condenará en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de la demandada, por haber resultado aquella vencida (Artículo 365-1 ib.), se fijará como agencias en derecho la suma de \$982.600.00, equivalente al diez por ciento (10%) sobre el valor de la estimación de la cuantía, según el artículo 5º, numeral 1º, del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de falta de legitimación en la causa por activa en este proceso, propuesta por la parte demandada, y de oficio, la falta de legitimación por pasiva.

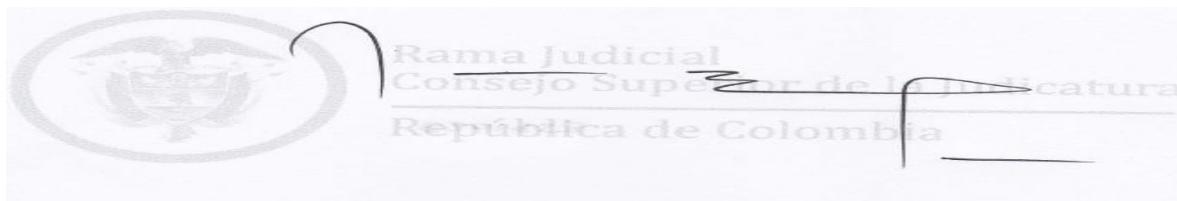
SEGUNDO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda, que, para proceso verbal de restitución de inmueble, propuso el señor **SILVIO OSWALDO RUIZ HERNÁNDEZ**, en contra de la señora **CARMEN HOLANDA PÉREZ VALLEJO**.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, y en favor de la parte demandada. Para ello téngase como agencias en derecho, la suma de \$ 982.600.00, según lo dicho en la parte motiva. Liquídense por secretaría.

CUARTO: ARCHIVAR el expediente previa anotación en los libros radiadores del Juzgado.

QUINTO: ADVERTIR a las partes que, contra la presente decisión, proceden los recursos de ley.

Notifíquese,



EDER ALONSO GAVIRIA

Juez

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR
FIJACIÓN EN ESTADO DEL
7 DE DICIEMBRE DE 2021

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA
SECRETARIO