



República de Colombia

Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)

Bogotá, D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Restitución de inmueble arrendado
Demandante:	APECOL Ltda.
Demandados:	Carlos Armando Farfán Convers, herederos indeterminados de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d), y otros
Radicación No.	11001400302220080073400

Procede el despacho a decidir sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva alegada por la demandada Gladys Gómez, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P, dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES RELEVANTES

1. La sociedad Almacenes de Pequeños Comerciantes - APECOL, a través de apoderado judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **i)** Carlos Armando Farfán Convers, **ii)** herederos indeterminados de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d) **iii)** Diego Alejandro Farfán Gómez, Blanca Eugenia, Ana María y Beatriz Helena Farfán en calidad de herederos determinados de José Alejandro Farfán Convers y **iv)** Gladys Gómez, como «*compañera permanente*» del causante y en representación Camila Farfán Gómez (quien para el momento de interposición de la demanda era menor de edad), para que previos los trámites del proceso abreviado contemplado en el artículo 424 del C.P.C, entonces vigente, se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito la convocante como arrendadora y Carlos Armando Farfán Convers y José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d) como arrendatarios, respecto los puestos Nos. 57, 58, 59 y 60 (actualmente denominado No. 39) de la subdivisión interna que se hizo en la bodega ubicada en la Cr 38 No. 8 A -15/19 de Bogotá, cuyas demás características

aparecen en el expediente; consecuentemente, instó la restitución material del aludido bien y la respectiva condena en costas.

2. La demanda se fundamenta, en lo esencial, en que mediante documento rubricado el 1° de octubre de 1981, la demandante entregó en arriendo a los difuntos -quienes además obraban como socios de APECOL-, los puestos descritos en el anterior numeral, por el término de 12 meses, desde dicha data, con una renta de \$2.000 mensuales pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes, valor que se incrementaría anualmente en un 10%, obligación que se aduce incumplida por los convocados desde febrero de 2004.

3. En auto de 24 de abril de 2008, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de la ciudad admitió la demanda. Notificada la convocada Gladys Gómez, propuso excepciones previas por conducto de apoderado especial, entre ellas, la que denominó «*inadmisibilidad de la demanda*», fundamentada en que la parte actora omitió acompañar la prueba de su calidad de compañera permanente con la cual fue citada al proceso, desconociéndose el numeral 5° del art. 77 del C.P.C, -vigente para esa fecha- por lo que expresó «*le pido al señor Juez proceder como manda el artículo 85 C.P.C, inadmitiéndola*».¹ (fl 204 a 206 c-1 pdf).

4. Luego, el 10 de noviembre de 2011, APECOL reformó la demanda² para incluir nuevos hechos, de manera específica, en que no le fue posible obtener la prueba de la calidad de herederos de los convocados Diego Alejandro Farfán Gómez, Camila Farfán Gómez, Blanca Eugenia, Ana María y Beatriz Helena Farfán ni la de compañera permanente de Gladys Gómez, por lo que solicitó se aplicara lo dispuesto en el artículo 79 del C.P.C.

5. El Juzgado cognoscente, en auto de 31 de enero de 2012, admitió la reforma y ordenó su notificación por estado.³

6. A esta oficina, cuando su denominación era Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión para Atender Asuntos de Mínima Cuantía de Bogotá, fue remitido el litigio, en el año 2015, avocándose su conocimiento el 15 de abril de tal anualidad⁴.

¹ Ver folios 204 a 206, c. 1.

² Ver folios 258-264, *ib.*

³ Ver folio 267, *ib.*

⁴ Ver folio 432, *ib.*

7. Este Despacho, en proveído de 28 de febrero de 2022⁵ resolvió las excepciones previas formuladas por la pasiva, advirtiendo que el requerimiento consagrado en el artículo 79 del C.P.C se omitió al momento de admitir la citada reforma, motivo por el cual se le requirió para que acreditara su calidad de compañera permanente de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) o que indicara la oficina en donde reposa la prueba de tal calidad, o que bajo juramento indicara que no la ostenta, so pena de imponerle las multas de ley.

En cumplimiento de ese requerimiento, la demandada el 11 de marzo de 2022 adjuntó su registro civil de nacimiento indicando que *«allí se verifica que no se encuentra inscrita acta de conciliación, escritura o sentencia judicial que le haya dado el estado civil de compañera permanente con persona alguna menos aun con el señor FARFAN»* y expresó *«bajo juramento que no ostenta ni ostentó la calidad de compañera permanente del señor FARFAN»*, lo cual se tuvo en cuenta en auto de 4 de abril de la misma anualidad⁶.

8. El 29 de julio de 2022, se abrió la audiencia de que trata el canon 392 de la Ley 1564 de 2012, arribándose a un acuerdo conciliatorio consistente en **a)** la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre Gladys Gómez y APECOL, FIJANDOSE UN CANON MENSUAL DE \$400.000, susceptible de aumentarse a \$450.000, de acuerdo a las resultas de otro litigio adelantado ante el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de esta urbe, respecto de las vitrinas 58, 59 y 60 del local 39, a más tardar el 1° de agosto postrero; **b)** aumento anual calculado con el IPC; **c)** cláusula penal consistente en el duplo del canon; **d)** que se indique en el contrato, que la arrendataria tiene más de dos años de *«antigüedad»* y; **e)** sin condena en costas para ninguna de las partes.

9. El 23 de marzo de 2023, luego de informado el incumplimiento del mentado acuerdo, se procedió con la continuación de la memorada diligencia, evacuándose las etapas de fijación del litigio y control de legalidad; ya en la etapa de pruebas, se recibieron los interrogatorios de las partes (de oficio), así como los testimonios solicitados por la parte demandante y por la demandada Gladys Gómez, por ser la única

⁵ Ver folios 1075 a 1078, c. 2.

⁶ Ver folio 1091, *ib.*

que acreditó el pago de los cánones denunciados como impagos. Se hace énfasis en que ese pago no puede favorecer a los demás demandados, en tanto que, entre ella y aquellos, no se estima una relación de solidaridad, máxime cuando, la supuesta compañera permanente, desde su vinculación al juicio, ha alegado enfáticamente no solo que carece de causa en la causa por pasiva pues nunca convivió con el causante Convers, sino que ha procedido a pagar dichos rubros, sola y exclusivamente, para poder ser escuchada.

En ese estado de la diligencia, la misma fue suspendida luego de haberse decretado varias pruebas de oficio, fijándose para su continuación el día 30 de mayo hogaño, a las 9:00 a.m.

II. CONSIDERACIONES

1. El legislador consagró la figura de la sentencia anticipada atendiendo los principios de celeridad y economía, pues «*supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse*»⁷.

Así, el artículo 278 del C.G.P, prevé que el juez «*deberá*» proferir sentencia anticipada total o **parcial** en cualquier estado entre otros eventos «*cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa*» (numeral 3°).

2. La legitimación en la causa en palabras de la doctrina, consistente en el 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, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para oponerse a esa pretensión*».⁸

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expresado que:

«4.2. 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**

⁷ Sentencia SC 18205-2017.

⁸ Hernando Devis Echandía en su obra Compendio de Derecho Procesal-Teoría General del Proceso, tomo I, página 270.

intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un 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.** (...)

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.»⁹ (Se resalta).

3. En el presente asunto, APECOL Ltda, acudió a la acción consagrada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 384 del C.G.P, normas que prevén el trámite del juicio de **restitución del inmueble arrendado**, cuya finalidad es precisamente obtener la reposición del bien dado en locación. Es por ello que la demanda debe ser promovida por el arrendador contra el **arrendatario**, es decir, la controversia debe presentarse entre quienes son parte de esa relación contractual, de tal suerte que solamente quien es parte de ese vínculo negocial, puede ser compelido por el titular de la pretensión que se reclama.

3.1. Ahora bien, es sabido que la muerte del arrendatario no extingue el arrendamiento, pues este evento no fue catalogado como causal de terminación por la ley ni tampoco fue pactada como tal en el contrato de arrendamiento soporte de la acción.

Entonces, la pretensión restitutoria debe dirigirse contra quien ostente la condición de arrendatario o, para este caso,

⁹ Sentencia SC2215 de 2021.

frente a los respectivos **herederos** de éstos y/o la cónyuge o compañera permanente sobreviviente; eso sí, en todo caso, deberá de manera forzosa acreditándose esa aptitud (núm. 2º, art. 84 y art. 85 del C.G.P).

En lo que toca con el medio de convicción idóneo para demostrar el primero de los estatus que vienen de comentarse, haciendo eso sí énfasis, en que una cosa es el estado civil de una persona y otra la calidad de heredero, lo cierto es que en el ordenamiento sucesoral, la vocación legal transitiva se fundamenta en el estado civil, es decir, los nexos del parentesco son los que ligan a los herederos con el causante.

En relación con tal prueba, la Sala de Casación Civil de la honorable la Corte Suprema de Justicia ha precisado lo siguiente:

«debe, pues, quien invoca el título de heredero, aportar copia del testamento, debidamente registrado, en que se le instituyó asignatario, o copia de las actas del estado civil que demuestran su parentesco con el difunto, vínculo que se deriva su derecho sucesorio, pues como lo estatuye el artículo 1298 del Código Civil, la herencia queda aceptada expresamente por quien toma el título de heredero. También puede demostrarse esta calidad, con copia del auto dictado dentro del respectivo proceso sucesorio, en que se haya declarado que se le reconoce esta calidad a la persona que la invoca» (Sentencia del 13 de octubre de 2004, Exp. 7470 M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

De la jurisprudencia aludida, se tiene entonces que la calidad de heredero se demuestra, en principio, con el respectivo registro civil de nacimiento, que demuestre el parentesco con el difunto o, también, con la providencia a través de la cual se le reconoce como tal dentro del respectivo liquidatorio, eso es claro.

Ahora bien, ya en lo relativo a quien es llamado como compañero (a) permanente –calidad esta en la que fue citada la señora Gladys Gómez- en concomitancia con lo preceptuado en la Ley 54 de 1990, por la cual *«se definen las uniones maritales de hecho y régimen patrimonial entre compañeros permanentes»*, se tiene que la prueba de tal condición, se acredita bien sea, por la anotación que de ella obre en los registros civiles de los compañeros, antecedida obviamente por el respectivo trámite, o por sentencia judicial, o por la manifestación inequívoca realizada por los compañeros a través de la respectiva escritura pública.

3.2. En el *sub examine*, uno de los arrendatarios fue el señor José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d), quien, dicho sea de paso, para la fecha de presentación de la demanda, esto es, 28 de mayo de 2008, ya había fallecido –el deceso ocurrió el 7 de enero de 2004–.

Así entonces, la demandante dirigió la acción restitutoria, entre otros, en contra de los herederos determinados enlistados y de Gladys Gómez como «*compañera permanente del causante*».

En suma, y como en líneas anteriores se precisó, el extremo actor en la reforma de la demanda manifestó la imposibilidad de recaudar la prueba relativa a la calidad de *compañera permanente* de la señora Gómez respecto del *de cujus* José Alejandro Farfán Convers, por lo que, el juzgado en providencia de 28 de febrero de 2022 al resolver las excepciones previas propuestas por los convocados, la requirió y, el 11 de marzo de 2022 adjuntó su registro civil de nacimiento indicando que «*allí se verifica que no se encuentra inscrita acta de conciliación, escritura o sentencia judicial que le haya dado el estado civil de compañera permanente con persona alguna menos aun con el señor FARFAN*» y expresó «*bajo juramento que no ostenta ni ostentó la calidad de compañera permanente del señor FARFAN*», por lo que, puede afirmarse desde ya, el linaje por el cual fue citada aquella, **no se comprobó**.

3.3. Y para ahondar en razones estimatorias de la falta de legitimación que viene hilándose, nótese que en el interrogatorio de parte absuelto por la demandada en mención, el pasado 23 de marzo, esta adujo, a la letra:

«*yo consigné y venido consignando esos cánones de arrendamiento para ser escuchada, pero se le ha aclarado al juzgado, que yo no soy sujeto procesal porque yo no he firmado ningún contrato con ellos, ni soy arrendataria, yo soy poseedora dueña*» [min. 0:51:00].

Refiriéndose a la sociedad demandante, dijo, «*ellos son personas muy arbitrarias; demandarme a mi como compañera de Alejandro Farfán, cuando yo nunca viví con Alejandro Farfán, nosotros todo el tiempo vivimos como novios, de hecho yo no hice ninguna unión marital de hecho, ni reclamé un supuesto 50% que le pertenecería a la compañera permanente de Alejandro Farfán, esa es la prueba reina que yo tengo de que yo no soy compañera*

permanente de Alejandro Farfán (q.e.p.d.), yo soy simplemente una poseedora dueña de esos locales (...). Al verme sola pensaron que podían quitarme esos locales y yo soy la dueña, yo llegué allá fue a comprarle los locales a Alejandro Farfán que estaba en una mala situación en ese momento (...) pero yo no viví con él, porque él era un señor mujeriego, él tenía sus defectos y yo lo tenía bien claro, entonces no era mi meta vivir con él» [min. 0:53:30]; «él era muy formal, primero nos hicimos amigos, luego nos hicimos novios, quedé embarazada de mi hijo, tuve a mi hijo, después a mi hija Camila, pero nunca vivimos juntos, él tenía otra señora con la que vivía, creo yo».

4. Salta a la vista, entonces, que ante la falta de prueba respecto de la calidad con la que fue llamada la señora Gladys Gómez a este juicio, esta es –se repite a riesgo de fatigar– «compañera permanente», ésta **carece de legitimación en la causa por pasiva**, pues no está ligada por el vínculo jurídico invocado para ser llamada al proceso respecto del causante Alejandro Farfán, siendo innecesario, además de inoportuno, que siga vinculada al mismo hasta que se profiera la sentencia definitiva.

5. Ergo, por virtud de lo establecido en el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P, se declarará probada la falta de legitimación en la causa por pasiva de la señora Gladys Gómez y, a su paso, se ordenará la devolución de todos los dineros por ella consignados a título de cánones de arrendamiento, con la advertencia que respecto de los demás accionados, el litigio continúa su curso, quienes, si pretenden ser escuchados en el mismo, deberán cumplir con la carga que dispuso el legislador en el canon 384 de la Ley 1564 de 2012.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., 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 pasiva de la demandada Gladys Gómez, conforme a lo expuesto; corolario, se declara terminado el presente proceso

de restitución de bien inmueble arrendado en frente de ella, exclusivamente.

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de los dineros por ella consignados a su favor. Por secretaría déjense las constancias de rigor.

TERCERO: ADVIÉRTASE que respecto de los demás accionados, el litigio continúa su curso normal, motivo por el cual, si lo que pretenden es ser escuchados en adelante, deberán cumplir con la carga que dispuso el legislador en el canon 384 de la Ley 1564 de 2012. Para todos los efectos, en caso de los herederos reconocidos, sí se materializa el fenómeno de la solidaridad, por lo que el pago que uno de ellos realice beneficiará a los demás.

CUARTO: CONDÉNESE en costas a la demandante respecto de la demandada Gladys Gómez, en proporción del 10%, incluyéndose por concepto de agencias en derecho **a su favor**, la suma de \$500.000.

NOTIFÍQUESE¹⁰.



GINA PAOLA SANABRIA BILBAO
JUEZ
(2)

¹⁰Providencia notificada mediante estado electrónico E-19 de 10 de mayo de 2023.