

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.



Bogotá diez (10) de septiembre de dos mil veinte (2.020)

Sentencia Anticipada Artículo 278 C.G.P.

Referencia : **Verbal Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado.**

Demandante : **Importaciones y Exportaciones Colombo Brasileras Ltda en Liquidación.-**

Demandados : **Omar Hernán Ballén Daza.-**

Procede el Despacho del Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá a proferir la Sentencia Anticipada dentro del proceso de la referencia, siendo necesario para ello relacionar los siguientes,

1. ANTECEDENTES

1.1. De la Demanda, Admisión y Notificación. Por reparto del día 30 de abril 2.019 (fl. 21), correspondió conocer de la demanda Verbal de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado por los hechos que vistos a folios 15 a 18, se compendian de la siguiente manera:

Que conforme documento privado de fecha 1 de noviembre de 2000, la sociedad IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES COLOMBO BRASILERAS LTDA entregó a título de arrendamiento, al señor OMAR HERNAN BALLEEN DAZA, un inmueble localizado en la calle 127 B No 36 - 44 de Bogotá D.C hoy Calle 127 D 45^a - 44.

Que las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) que debían ser cancelados del periodo comprendido del 01 de noviembre de 2000 hasta el 31 de marzo de 2001, del periodo comprendido entre el primero de abril de 2001 hasta el 31 de marzo de 2007 será el mismo, pero incrementado anualmente en un quince por ciento (15%), los cuales al tenor de la cláusula cuarta del contrato, deberían ser cancelados mensualmente.

Que como término de duración del contrato se fijaron en setenta y siete (77) meses desde el 01 de noviembre de 2000 hasta el treinta y uno (31) de marzo de 2007.

Que el demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, adeudando las mesadas correspondientes a enero a diciembre de 2001, enero a diciembre de 2002, enero a diciembre de 2003, enero a diciembre de 2004, enero a diciembre de 2005, enero a diciembre de 2006, enero a diciembre de 2007, enero a diciembre de 2008, enero a diciembre de 2009, enero a diciembre de 2010, enero a diciembre de 2011, enero a diciembre de 2012, enero a diciembre de 2013, enero a diciembre de 2014, enero a diciembre de 2015, enero a diciembre de 2016, enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a abril de 2019 hasta el momento de la presentación de esta demanda y los que en lo sucesivo se causen, aprovechándose el demandado que el bien se encontraba vinculado en un proceso de extinción de dominio no pagó los cánones de arrendamiento.

Que el demandado renunció expresamente a la constitución de mora y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula octava del ya mencionado contrato de arrendamiento.

Que conforme a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento la falta de pago del canon de arrendamiento de un período entero da derecho al arrendador para poder dar por terminado el contrato.

Con base en los anteriores hechos se elevaron como pretensiones:

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento privado de fecha 01 de noviembre de 2000, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 127 B número 36-44 de Bogotá D.C. hoy calle 127D 45A 44 (dirección

catastral) suscrito entre los señores OMAR HERNAN BALLEEN DAZA en su condición de arrendatario e IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES COLOMBO BRASILERAS LTDA, en su condición de arrendador por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del período comprendido entre los meses de enero de 2001 a la fecha.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.

Que de no efectuarse la entrega, dentro de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

Se condene al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, hasta la fecha en que se obtenga la restitución del inmueble.

Que se ordene no escuchar al demandado hasta que no pague o acredite haber pagado los cánones de arrendamiento.

Que se condene en costas al demandado

1.2 Actuación procesal:

Por auto del día 14 de mayo de 2.019 (fl. 24), se admitió la demanda conforme a las disposiciones previstas en el C.G.P., ordenándose la notificación al demandado en la forma establecida en los artículos 291 y s.s.

Por auto del 3 de julio de 2.020 (fl 131 y 132) se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se tuvo por notificado de forma personal al demandado quien dentro del término legal dio contestación a la demanda (fl 98 a 114), proponiendo las excepciones de mérito que denominó INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DINERARIA, INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ACCIÓN DECLARATIVA APOYADA EN HECHOS INFUNDADOS Y DEMANDA ACCIÓN DECLARATIVA APOYADA EN EL COBRO DE LO NO DEBIDO.

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los Presupuestos Procesales y las Nulidades. Ha señalado la Jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que por Presupuestos Procesales se deben entender, “*los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria*”, y relacionados como tales “*la demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente*”.

Al aparecer entonces, que el Juzgado Civil del Circuito es el competente para avocar el conocimiento del conflicto planteado a la Administración de Justicia y decidirlo, al tenerse que la demanda con que se inició la relación jurídico-procesal cumplió con los requisitos de forma señalados para la acción invocada, que la parte demandante demostró su interés para accionar y para obrar y, que el proceso se desarrolló con sujeción al trámite previamente establecido, no aparece causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, situación por la cual se procede a proferir la sentencia de fondo.-

2.2. De la Sentencia Anticipada. A voces del artículo 278 del C.G.P., 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*”.

La legitimación para obrar es, como lo anota Chiovenda, “*la condición para obtener una sentencia favorable, porque presupone la capacidad específica para hacer valer un derecho (legitimación activa) contra la persona que precisamente ha de ser sujeto pasivo del derecho (legitimación pasiva); o como dice Kisch (Elementos de Derecho Procesal Civil, pág. 106): "La cualidad en virtud de la que una acción o derecho puede y debe ser ejercitado por o contra una persona en nombre propio, se llama legitimación en causa, o facultad de llevar, gestionar o conducir el proceso, activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva para aquel contra el cual éste se ha de hacer valer. "El principio según el cual se determina la legitimación, está, pues, por su naturaleza; concebido en estos términos: la acción debe ser ejercitada por su titular (por el que tiene el derecho) y ha de dirigirse contra el obligado"*”.

Sobre esta, el Despacho centrará su estudio para señalar, de entrada, que habrán de ser negadas las pretensiones de la demanda, por cuanto, la sociedad demandante IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES COLOMBO BRASILERAS LTDA EN LIQUIDACIÓN, si bien es cierto es la titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de restitución, no lo es menos, que carece de legitimación para adelantar la presente acción, como pasa a explicarse.

Según se advierte en la anotación catorce (14) de fecha 23 de septiembre de 1996 del folio de matrícula inmobiliaria No 50N-259589, con oficio 3032 del 12 de septiembre de 1.996 el Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá efectuó un embargo hipotecario mixto del Banco Ganadero a Imagen y Sonido S.A., Importaciones Y Exportaciones Colombo Brasileras Ltda, Maderas San Luis Ltda y Perafan Homen Pastor tal como se advierte de folio 8 al 13 del expediente.-

En virtud del proceso ejecutivo 1996-12776 el Juzgado 12 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá en cumplimiento de la comisión ordenada por el Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá, en diligencia del 20 de noviembre de 2006, tuvo por legalmente secuestrado el inmueble objeto de este proceso, designando como secuestre al señor JAIRO ANTONIO MUÑOZ RIAÑO, quien manifestó haberlo recibido en forma real y material, y de acuerdo con la solicitud verbal efectuada por la apoderada del Banco Ganadero, se dispuso dejar el inmueble a título de depósito provisional gratuito en cabeza del señor OMAR HERNAN BALLÉN DAZA, aquí demandado.

Al respecto, debe señalarse que la valoración del acta de la diligencia de secuestro que obra a folio 57 y 58, es trascendental para el asunto por dos cosas. En primer lugar, de acuerdo con el parágrafo 1° del artículo 686 del Código de Procedimiento Civil - norma vigente para la fecha de realización de la diligencia - si al practicarse el secuestro el bien materia de la medida se halla en poder de un tenedor que demuestra sumariamente su condición, la cual debe ser anterior a la diligencia y proceder además de la parte contra la cual se decretó la medida, se le respeten los derechos que ejerce como arrendatario, pero a su vez, se le previene para que en lo sucesivo **se entienda con el secuestre**. Y en segundo lugar, porque una vez al secuestre le es entregado legal y materialmente el inmueble objeto de la cautela, éste entra a ejercer la custodia del mismo (art. 10 del CPC hoy art. 51 C.G.P.), por lo cual si se trata de bienes productivos de renta, como acontece en el presente

caso, goza de las atribuciones propias que tiene el mandatario según lo indicado por el artículo 683 del CPC hoy artículo 52 C.G.P.

En concordancia, con lo anterior, el artículo 2158 del Código Civil indicó que dentro de las facultades que tiene el mandatario para cumplir su gestión, está el poder ejercer actos de administración, es decir, **el secuestre a partir de la fecha en que asume su función, es quien ejerce la administración del bien arrendado y está legalmente habilitado para adelantar todas las actuaciones del caso a fin de lograr la correcta administración del bien.**

Conforme a lo anteriormente expuesto, se tiene entonces, que quien estaba facultado para formular la acción de restitución que es materia de estudio, era el secuestre designado por el Juzgado 12 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá en la diligencia celebrada el día 20 de noviembre de 2.006, por ser este, se repite, el legalmente facultado para adelantar todas las intentar las acciones del caso a fin de lograr la correcta administración del bien, máxime, cuando del folio de matrícula inmobiliaria aportado, no se desprende que se haya ordenado por parte del Juzgado 5 Civil del Circuito de Bogotá, el levantamiento de la orden de secuestro del inmueble objeto de restitución, la cual a la fecha de proferimiento de esta sentencia continua vigente, pues no obra otro documento que desvirtúe tal situación, razón por la cual, se reitera, las pretensiones de la demanda serán negadas y así se declarará.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Tres Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la falta de legitimación en la causa por activa, conforme a lo expuesto.-

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **NEGAR** las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto.

TERCERO: DECLARAR la terminación del presente proceso, conforme a lo expuesto.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Por secretaría, liquídense.-

QUINTO: Fijar como agencias en Derecho a cargo del extremo demandante, la suma de \$59.175.706⁰⁰ pesos de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, debido a que se elevaron pretensiones de carácter pecuniario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Juez,



ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ EN EL ESTADO
ELECTRÓNICO DEL DÍA **11 DE SEPTIEMBRE DE 2.020**



Oscar Mauricio Ordoñez Rojas

Secretario

LBMA
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE