



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
Bogotá D. C., veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

Referencia: Ejecutivo No. **2020-00243**  
Demandante: RAFAEL ALFONSO RUBIANO MUÑOZ  
Demandado: JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ VASQUEZ y  
PAOLA ANDREA ORTIZ HERNÁNDEZ.  
Asunto: Sentencia Anticipada

Procede el Despacho a proferir **sentencia anticipada** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso y de acuerdo a la excepción denominada **falta de legitimación en la causa por activa, pleito pendiente, falta de correspondencia entre sustento factico y pretensiones y ausencia de causal de restitución** formulada por la parte demandada a través de apoderada judicial.

#### **ANTECEDENTES**

El señor RAFAEL ALFONSO RUBIANO MUÑOZ, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra de JORGE ANDRES HERNANDEZ VASQUEZ y PAOLA ANDREA ORTIZ HERNANDEZ, a través de la cual solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-2067617; que como consecuencia de la terminación, se ordenara al tenedor del inmueble restituir el mismo y consignar a órdenes del Juzgado, el valor de los canones de arrendamiento adeudados desde el mes de julio de 2019.

Reunidos los requisitos legales, mediante auto calendado 20 de octubre de 2020 se admitió la demanda y se ordenó notificar a los demandados.

La aquí demandados se notificaron en los términos del decreto 806 de 2020. La demandada PAOLA ANDREA ORTIZ HERNÁNDEZ a través de apoderada judicial, contesto la demanda y propuso como medios exceptivos pleito pendiente, falta de legitimación en la causa por activa, falta de correspondencia entre sustento factico y pretensiones y ausencia de causal de restitución.

Toda vez que la parte demandada acreditó haber procedido conforme a lo dispuesto en el numeral 9º del decreto 806 de 2020, el Despacho se abstuvo de fijar el traslado de la contestación de la demanda, advirtiendo que el demandante no realizó pronunciamiento alguno en relación a la misma.

## CONSIDERACIONES

Primeramente se ha de señalar que, el **artículo 278 del Código General del Proceso**, plantea que el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Con el fin de llevar a cabo el correspondiente análisis de los alegatos exceptivos aquí planteados, esta sede judicial realizara algunas precisiones sobre las normas que son objeto de aplicación al caso en concreto.

### **Falta de legitimación en la causa.**

La legitimación en la causa por el lado activo, es la identidad del demandante con el titular del derecho subjetivo, es decir, con quien tiene vocación jurídica para reclamarlo y, por el lado pasivo, es la identidad del demandado con quien tiene el deber correlativo de satisfacer el derecho.<sup>1</sup>

La legitimación es, por lo tanto, un presupuesto material de la sentencia de mérito favorable al demandante o al demandado;<sup>2</sup> en el caso de autos, el alegato exceptivo planteado por la pasiva se basó, en que para los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, la legitimación en la causa por activa radica en el arrendador y no en el deudor solidario, lo que resulta lógico por cuanto es el arrendador a quien le interesa la recuperación del inmueble dado en arriendo, ante el incumplimiento del arrendatario y deudor solidario respecto a las obligaciones contractuales.

En primer lugar debe aclararse que estamos frente a un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, cuya naturaleza tal como lo consagra el artículo 384 del Código General del Proceso, exige la existencia de un “*contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario...*”, ahora bien, para el caso en estudio se tiene, que junto con el escrito de demanda se allego copia del contrato de arrendamiento celebrado el 12 de febrero de 2019, en el cual puede evidenciarse sin lugar a dudas, que la señora PAOLA ANDREA ORTIZ HERNANDEZ figura como arrendadora, el señor JORGE ANDRES HERNANDEZ VASQUEZ como arrendatario y el señor RAFAEL ALFONSO RUBIANO MUÑOZ como deudor solidario.

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sentencias de febrero 13 1996, exp. 11213; enero 28 de 1994, exp. 7091 y marzo 1 de 2006, exp. 15348.

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sentencia de 1º de marzo de 2006, exp. 15.348.

En segundo lugar, advierte el despacho que quien está llamado a pretender la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento a lo pactado en el mismo, es el arrendador, es decir que está legitimado en la causa por activa, por ende es quien debe promover la demanda de restitución del inmueble en contra de quien actúa en el contrato como arrendatario.

En virtud de lo anterior, resulta pertinente traer a colación lo señalado por el Consejo de Estado, en relación con el tema de la legitimación en la causa por activa:

*“La legitimación en la causa por activa supone la verificación de que quien demanda tenga la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso y, por lo tanto, sin importar si son o no procedentes las pretensiones elevadas –lo que supondrá efectuar un análisis de fondo de la controversia a la luz del derecho sustancial– sí sea el llamado a discutir su procedencia dentro del trámite judicial.”<sup>3</sup>*

En el asunto bajo estudio, la parte actora RAFAEL ALFONSO RUBIANO MUÑOZ, pretende con la presentación de la demanda, la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20676179, dicho contrato fue suscrito por PAOLA ANDREA ORTIZ HERNÁNDEZ como arrendadora y JORGE ANDRÉS HERNÁNDEZ VASQUEZ como arrendatario, de lo que se desprende que quien busca la restitución del inmueble, **NO** ostenta la calidad de arrendador tal como lo exige la figura de la legitimación en la causa por activa.

Así las cosas, cabe mencionar que si bien es cierto existe un incumplimiento a lo pactado por uno de los extremos de la relación contractual, también lo es, que quien está exigiendo la terminación del contrato y la restitución del aludido inmueble, no es el arrendador, sino el deudor solidario RAFAEL ALFONSO RUBIANO, quien se reitera no está legitimado para actuar como demandante, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, razón por la cual el Juzgado procederá a declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa.

Finalmente y sin un mayor despliegue considerativo, esta sede judicial conforme a lo establecido en el inciso tercero del artículo 282 del Código General del Proceso, se abstiene de estudiar el resto de excepciones formuladas por la parte demandada, teniendo en cuenta que se declara probada la excepción falta de legitimación en la causa por activa, lo cual conduce a rechazar las pretensiones en el presente proceso.

Dicho lo anterior, el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

---

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sentencia de 26 de septiembre de 2012, exp. 24677.

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**, propuesta por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte considerativa.

**TERCERO: LEVANTAR** las medidas cautelares decretadas en el presente proceso. Si existiere embargo de remanentes remítase a su destinatario. Oficiese.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante, liquídense por secretaria.

**SEXTO: FIJAR** como agencias en derecho la suma de **\$200.000,00.**

**NOTIFÍQUESE.**

**FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA**

JUEZ

(2)

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 020 Hoy 25 de marzo de 2022.

La Secretaria



LUISA FERNANDA LOZANO LINARES

2020-00243  
ESR

Firmado Por:

Felix Alberto Rodriguez Parga

Juez

Juzgado Municipal

Civil 018

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **3b760a9ef24886209ddc4f1115f5a26fdf99a14e9b01ba23829d57695b9341bf**

Documento generado en 24/03/2022 02:22:52 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**