



## JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., nueve (9) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de RODRIGO GARCIA BALCAZAR contra HERNAN SANTOS BARRERA. Exp. 11001-41-89-039-2020-00832-00.<sup>1</sup>.

Decide el Despacho las excepciones previas propuestas oportunamente por el extremo demandado, denominadas: “*NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGUE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITA AL DEMANDADO, CUANDO ELLO HUBIERE LUGAR*” y “*NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORCIOS NECESARIOS*” y, el recurso de reposición en contra de la providencia de fecha 6 de octubre de 2020, mediante las cuales se admitió la demanda.

### FUNDAMENTO DE LAS EXCEPCIONES:

Al respecto, sea lo primero señalar que la pasiva fundó su excepción previa de “***NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGUE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITA AL DEMANDADO, CUANDO ELLO HUBIERE LUGAR***”, sobre la base, en síntesis, que: “...por cuanto dentro de la documentación aportada en el traslado de la demanda y aviso de notificación personal, no existe prueba de la calidad de heredero que tal vez dice tener el demandante respecto a su madre fallecida Señora LEONOR BALCAZAR DE GARCIA (Q.E.P.D.) o documentos con los cuales pretende hacer valer sus derechos preferenciales como demandante en esta Litis y su condición de tal. (...) ...sin advertir que el documento de arrendamiento le fue o no adjudicado en una sucesión o sus otros hermanos o familiares lo nombraron administrador sobre la comunidad o copropiedad que existe sobre el inmueble de la carrera 22 No. 62 - 14 Barrio San Luis de Bogotá, para que tenga la condición como demandante, excluyéndolos a ellos”.

Razón por la cual: “...Al no existir documentación alguna que permita verificar la legitimación en la causa del Señor RODRIGO GARCIA BALCAZAR, ya que posiblemente no fue nombrado administrador de la comunidad por los demás herederos esta excepción encaja dentro de los postulados del numeral 6 artículo 100.”, todo lo cual constituye el **recurso de reposición** contra el auto admisorio de la demanda.

En término, el extremo actor solicito denegar la excepción propuesta por cuanto señalo que: “...no ha de prosperar la excepción previa propuesta dado que el señor Rodrigo García Balcázar actúa en calidad de arrendador tal como se acredita con el contrato de arrendamiento aceptado por las partes y aportado en el proceso. (...) téngase en cuenta que la legitimación en la causa por activa para actuar en un

---

<sup>1</sup> Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

*proceso de restitución de inmueble arrendado siendo este un proceso declarativo especial está facultado los Arrendadores, Propietarios o Poseedores”.*

De otro lado, la restante excepción “**NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORCIOS NECESARIOS**” se fundamenta en que: “...de acuerdo al certificado de libertad o matrícula inmobiliaria número 50C-203084 existe una comunidad de copropietarios de acuerdo a los asientos registrales anotaciones 1A y 12, al existir más comuneros dentro de la comunidad sobre el inmueble ubicado en la carrera 22 No 62 - 14 Barrio San Luis de la ciudad de Bogotá, existe la imposibilidad del juez de dictar sentencia sin la comparecencia de quienes lo conforman. (...) en el inmueble existen varios dueños que ejercen en forma conjunta la comunidad de bienes como son los señores: GARCIA BALCAZAR GERMAN. GARCIA BALCAZAR JESUS MAURICIO, GARCIA BALCAZAR MARIA ASSTRID GARCIA BALCAZAR MARÍA LEONOR. BARONA GARCIA JUAN FRANCISCO BARONA JIMENEZ LUIS DEL CARMEN ANA. GARCIA BARONA MARIA PUALA, figuran como copropietarios en el folio de matrícula antes mencionado de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá, Zona Centro. Quienes también deben ser llamados como *Litisconsorcio necesarios por activa para integrar el contradictorio*”.

Al punto, menciona la apoderada del extremo convocante que: “...como es indicado por la ley 1564 de 2012 en su artículo 384 inciso 4 reza el tenor que cuando la demanda se fundamenta en falta de pago de los cánones de arrendamiento, el demandado NO será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que adeuda”.

#### **CONSIDERACIONES:**

1.- Previo a abordar el estudio de las excepciones propuestas, es menester dejar en claro que los argumentos de la denominada “**NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGUE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITA AL DEMANDADO, CUANDO ELLO HUBIERE LUGAR**” sirven de fundamento del recurso de reposición contra el auto admisorio, razón por la cual la decisión será conjunta.

2.- Puntualizado lo anterior se tiene que, dentro de los principios que integran el debido proceso se encuentra el de contradicción por el cual una persona contra la que se adelanta un determinado debate judicial, tienen el derecho de reconocer los hechos y derechos por los cuales se la llama a juicio y controvertirlos dentro de los términos señalados por la ley.

Este principio de rango constitucional se materializa a través de la contestación de la demanda, en la cual el demandado puede asumir varias actitudes que van desde el reconocimiento de la razón que asiste al demandante en las pretensiones hasta la negación de las mismas a través de las excepciones.

Se han clasificado dos tipos de excepciones, por un lado las perentorias o de merito que se dirigen a contrarrestar las pretensiones alegadas por el demandante y por otro lado las excepciones previas que buscan corregir fallas del proceso para que éste no se adelante afectado por una circunstancia que lo anule con posterioridad, o condene a sentencia inhibitoria.

Ahora bien, la ley procesal se encarga de regular las excepciones previas en su Capítulo III del Título Único Libro Segundo y, determina las limitaciones a que se encuentran supeditadas y la oportunidad para proponerlas, así como el trámite que debe dárseles. El art. 100 ibídem enlista las excepciones previas que pueden proponerse, entre las que se encuentra en su numeral 6º la “*No haberse presentado prueba de calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar*” y en el 9º la

denominada: “*No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios*”, precisamente las invocadas en esta oportunidad, por considerar que al momento de admitir la demanda no se tuvo en cuenta la calidad del aquí demandante y, se pasó por alto citar a la comunidad de copropietarios del inmueble objeto de restitución.

3.- Frente a la excepción previa contemplada en el numeral 9 del Artículo 100 del C. G. del P., denominada “*no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios*”, cabe anotar que la misma se presenta cuando bien en la parte demandante o en el extremo demandado, no comparecen todas las personas que deben integrarlo, pudiendo la parte pasiva proponer tal hecho como excepción previa a fin que, si prospera la petición, se ordene la citación completa al proceso de quien o quienes hicieren falta.

En tal virtud, el litisconsorcio necesario es una forma de citación obligada encaminada exclusivamente a la integración de la parte en que se presenten tales ausencias.

En efecto, acerca de los litisconsortes necesarios, prevé el inc. 1 del art. 61 del C.G.P., lo siguiente: “*Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado*”.

En este orden, en tratándose de un proceso de restitución de inmueble arrendado, deben estar vinculados a la demandada todas las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento, a saber, arrendador(s) – arrendatario(s), de modo que la sentencia que se profiera sea oponible a todos los intervinientes en el contrato.

Bien, como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento acordado entre las partes, **RODRIGO GARCIA BALCAZAR** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.231.316 en su calidad de arrendador y **HERNAN SANTOS BARRERA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.464.876, como arrendatario, para lo cual se allegó el respectivo contrato de arrendamiento celebrado el 1º de octubre de 2017, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 62 - 14 de esta ciudad.

En este orden, claramente se logra observar, contrario de lo aducido por el extremo demandado que el mismo fue suscrito por el aquí demandante y demandado, estableciéndose con ello la calidad y legitimidad para actuar en el proceso de restitución de bien inmueble aquí adelantado.

Sin que sea de recibo citar a los demás propietarios del inmueble, por razón que ellos no participaron en la relación contractual y, es que la administración de dicha comunidad puede estar a cargo de uno o de todos los comuneros y, para el caso de marras quien firmó, esto es quien se obligó, en el contrato de arrendamiento es quien tiene la administración y, por lo mismo, debe rendir cuentas a los demás comuneros de su actuación. Pues se itera, la finalidad del presente proceso no es otra que obtener la terminación de un contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la restituir el bien.

4.- Finalmente, sobre los argumentos de la defensa relativos a “*No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado*”, tampoco encuentra este Despacho irregularidad alguna, toda vez que lo que se busca en el presente trámite es declarar la terminación del contrato de arrendamiento antes referido ante el incumplimiento de la pasiva con sus obligaciones, por tanto, existe plena legitimación al actor en presentar la demanda

contra la pasiva, pues es ello precisamente lo que se va a estudiar a lo largo del presente trámite y se definirá en el fallo que concluya la instancia.

5.- Siendo entonces que la demanda reúne a cabalidad las formalidades de ley, y no existiendo razón para reconocer alguna de las excepciones en estudio, las mismas tendrán despacho desfavorable.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

**RESUELVE:**

**1º.- DECLARAR NO PROBADAS** las **EXCEPCIONES PREVIAS** propuestas denominadas *“NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGUE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITA AL DEMANDADO, CUANDO ELLO HUBIERE LUGAR”* y *“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORCIOS NECESARIOS”*, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**2º.- CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$350.000.00., según a lo establecido en el párrafo 2º numeral 1º del artículo 365 del C. G. del P..

**3º.- NO REPONER** la providencia de fechada 6 de octubre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

En firme, ingrese al despacho para lo pertinente.

**Notifíquese,**

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS**  
-Juez-

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 75 **hoy** 12 de julio de 2021.

La secretaria,

**MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ**

Firmado Por:

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ**

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:

**e8baab87d924e88c5e43cd7b8fa06f60e55890bd26c36bbdc**  
**e671650061c524d**

Documento generado en 08/07/2021 05:01:02 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**