

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA No. 26

Santiago de Cali, Ocho (08) de Junio del año dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: VERBAL RESITITUCIÓN INMUEBLE
ARRENDADO
RADICADO: 760014003002-2023-00193-00
DEMANDANTE: MARLENY OVIEDO OVIEDO
DEMANDADO: LUZ ADIELA PAREDES MONTOYA

Una vez agotado el trámite procesal pertinente, procede el Despacho por medio del presente proveído a dictar la Sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, que a través de apoderado judicial instauró **MARLENY OVIEDO OVIEDO** contra **LUZ ADIELA PAREDES MONTOYA**.

I.-HECHOS RELEVANTES:

Afirma el abogado en el escrito de demanda, que la demandante tiene el derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con M.I. 370-372431.

Que el señor PABLO ANTONIO OVIEDO OVIEDO, en calidad de arrendador, suscribió contrato de arrendamiento con la señora LUZ ADIELA PAREDES MONTOYA, sobre una habitación en el inmueble ubicado en la carrera 4D número 45-53 primer piso, con un canon de arrendamiento de \$300.000 mensuales, por un término de 12 meses.

Que la demandada incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, faltando a la cláusula OCTAVA del contrato.

En atención a la inadmisión hecha por este despacho a la demanda inicialmente presentada, la parte demandante, aportó Registro Civil de Defunción del señor PABLO ANTONIO OVIEDO OVIEDO y para demostrar la legitimación en la causa por activa, aportó un contrato de fideicomiso, para demostrar la titularidad del bien a cargo de la demandante.

II.- ACTUACION PROCESAL:

Correspondió a este despacho conocer del presente proceso, mediante providencia fechada el 02 de mayo de 2023, procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, ordenó la notificación de la mencionada providencia al extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 290 y S.S *ibídem* o de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022.

El apoderado de la parte demandante, aportó constancia de notificación a la demandada bajo los requisitos establecidos en la Ley 2213 de 2022, el cual tiene resultado efectivo.

En este orden de ideas, debidamente notificado el extremo pasivo del presente asunto quedando debidamente enterada de los términos que la ley les confiere para apersonarse del trámite judicial que en su contra se adelanta sin que dentro de dicho término de traslado manifestaran oposición alguna frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

En consecuencia, encontrándose pendiente, de acuerdo al estado actual del proceso, proferir la Sentencia que resuelva de fondo la controversia aquí suscitada, actuación que se procede a realizar, previas las siguientes:

III.- CONSIDERACIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que el suscrito es competente para conocer y pronunciarse de fondo frente a esta clase de procesos según lo preceptuado en los artículos 26 núm. 6º, y 28 núm. 7º del Código General del Proceso.

Ha señalado la Jurisprudencia de la 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”.

De los elementos para la procedencia de pretensión de Restitución de Bien Inmueble Arrendado; el proceso verbal especial de restitución, previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, debe fundarse en la celebración de un contrato de arrendamiento y su finalidad es revisar todas las controversias que, por la terminación del contrato y la correspondiente restitución, puedan suscitarse.

En lo que respecta a las pruebas que deben aportarse con la demanda que conforme las características propias del contrato de arrendamiento

corresponden no sólo a la prueba documental, sino también puede ser la confesión lograda en interrogatorio extraprocesal de parte o la declaración extraprocesal o la prueba sumaria en la que se debe determinar con claridad la existencia del contrato de arrendamiento, sus intervinientes, plena identificación del inmueble arrendado y, finalmente, la determinación de las demás circunstancias referentes al canon de arrendamiento.

Sin embargo, sin desconocer la libertad probatoria que existe, la doctrina indica, en lo referente a la prueba sumaria, que debe tenerse clara que es ésta la prueba que no ha sido sometida a contradicción y que, por ende, admite con más amplitud prueba en contrario.

Ahora en cuanto a la legitimación para obrar es, tal como lo explica 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);*

Sobre la falta de legitimación en la causa por activa, el Despacho centrará su estudio para señalar, de entrada, que habrán de ser negadas las pretensiones de la demanda, por cuanto, la señora MARLENY OVIEDO OVIEDO no ostenta la calidad de arrendataria, en el contrato de arrendamiento celebrado con la señora LUZ ADIELA PAREDES MONTOYA, del inmueble del que se pretende su restitución en la presente demanda.

En este punto es preciso indicar que la parte demandante, para efectos de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento del que se pretende su terminación en la presente demanda, allega el contrato de arrendamiento, el cual claramente se puede observar fue celebrado por el señor PABLO ANTONIO OVIEDO OVIEDO, de fecha 23 de septiembre de 2019, y en virtud de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 del CGP esto es: *“... DEMANDA A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria...”*, De ahí que se hubiera procedido a la admisión de la demanda.

Conociendo lo previo, se procedió a requerirle, en el auto de inadmisión, que acreditara la demandante, la legitimación en la causa por activa, quien remitió dos escrituras públicas, primera en la cual se constituyeron dos fideicomisos civiles, el primero otorgado por la señora MARLENY OVIEDO OVIEDO en calidad de fideicomitente al señor PABLO ANTONIO OVIEDO OVIEDO en calidad de fideicomisario, sobre el 50% del inmueble con M.I. 370-372431; y un segundo fideicomiso otorgado por PABLO OVIEDO OVIEDO, en calidad de fideicomitente a la señora MARLENY OVIEDO OVIEDO, sobre el 50% del inmueble con M.I. 370-

372431; y la segunda escritura pública, con la restitución del fideicomiso civil en el 50% ante el fallecimiento del señor PABLO ANTONIO OVIEDO OVIEDO.

El anterior documento, fue presentado con el fin de probar la titularidad del inmueble a cargo de la demandante, obviando además, aportar el certificado de tradición del inmueble para verificar tal información de manera efectiva.

Establecido lo previo, y para dar claridad, resulta pertinente transcribir lo expuesto por el tratadista Ramiro Bejarano, en su libro Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos –pag 155-:

“...50. LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA E INTERVENCIÓN LITISCONSORCIAL

La demanda de restitución de tenencia debe proponerla quien tenga la calidad de arrendador.

No obstante, cuando se trate de restitución especial de inmuebles destinados a vivienda, la demanda debe ser presentada por el propietario o el poseedor y el arrendador, en los casos del numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 de 2003. Por tanto, si el propietario no tiene la calidad de arrendador, debe serlo cedido el contrato por quien tenga esa calidad, o formularse la demanda por ambos...”

Lo anterior, muestra fehacientemente, que en el presente caso, que pese a ser propietaria del inmueble, cosa que no se probó tampoco, la demandante no está legitimada para presentar la demanda por no ostentar calidad de arrendadora.

Ahora en cuanto al fallecimiento del arrendador, en este caso del señor PABLO OVIEDO OVIEDO, la H. Corte Suprema de Justicia señaló:

“...De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24. De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello el accionante continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados. En esa medida, al ser demandado en restitución el actor sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Rubio Rubio) no es un hecho que genere “serias dudas” sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que esta Sala verifique entonces las normas relativas a establecer quién sucedería a la señora Rubio en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión.” – Resalta el Juzgado-

En este orden de ideas, es claro y se encuentra probado, la existencia del contrato de arrendamiento, entre el señor el señor PABLO OVIEDO OVIEDO y la señora LUZ ADIELA PAREDES MONTOYA, que como se pudo establecer con soporte de la jurisprudencia reseñada, el contrato no se da por terminado ante el fallecimiento del arrendador, situación además que no exime a la arrendataria del pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, como se dijo antes, la demandante, no acreditó la titularidad del bien, tampoco con las pruebas obrantes en el plenario, se puede determinar que la misma es la sucesora del causante arrendador, máxime si se tiene en cuenta que, en las escrituras aportadas, se da cuenta de la existencia de sociedad conyugal vigente al momento de la suscripción.

Queda claro entonces, la existencia de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en la CARRERA 4D NUMERO 45-53, cual a la fecha se encuentra vigente, como quiera que el mismo no se ha dado por terminado, no obstante, no se probó la legitimación en la causa por activa, concluyendo que la señora MARLENY OVIEDO OVIEDO no está facultada para pedir la restitución del bien inmueble.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

IV.- RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la pretensión restitutoria de la demanda presentada por la señora MARLENY OVIEDO OVIEDO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: sin condena en costas.

TERCERO: ARCHIVAR el presente proceso, previa cancelación de las su radicación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202300193