



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Veintidós de abril de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 112

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2016.00407.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

DEMANDADAS: Clemencia del Pilar Morales Ríos

Alba Lucía Sánchez Londoño

Margarita María Arroyave de Cano

DECISIÓN: Niega pretensiones

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2016, la SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. demandó a CLEMENCIA MORALES RÍOS, ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO para que, previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento existente entre ellos, y se ordenara la entrega del bien inmueble.

El inmueble objeto del proceso es bien inmueble con destinación a vivienda urbana que está ubicado en la Calle 53 No. 50-85, apto 404, Itagüí.

Como hechos para sustentar lo pedido, indicó la parte demandante los que a continuación se compendian:

Que el 07 de agosto de 1999, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre las señoras CLEMENCIA MORALES RÍOS, como arrendataria, ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO, como coarrendatarias, e INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA LTDA, como arrendadora, en virtud del cual

esta última entregó a las demandadas, el inmueble ubicado en la Calle 53 No. 50-85, apto 404, Itagüí.

Que el contrato de arrendamiento referido fue cedido en varias oportunidades, así:

- INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA LTDA cedió el contrato a la SOCIEDAD INMOBILIARIA ESTRATEGIA LTDA el día 10 de febrero de 2004.
- La SOCIEDAD INMOBILIARIA ESTRATEGIA LTDA cedió el contrato a HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ LTDA.
- HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ LTDA cedió el contrato a INMOBILIARIA GAVEL LTDA.
- INMOBILIARIA GAVEL LTDA cedió el contrato a la UNION TEMPORAL GASA, como mandatario especial de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. el día 28 de septiembre de 2010.

Que todas las cesiones fueron debidamente notificadas por las entidades correspondientes, pese a no tener prueba de ello, sin embargo, considera que debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 94 CGP, en el sentido de tener notificada de las cesiones a la parte demandada a partir del auto admisorio de la demanda.

Que la última cesión fue notificada a la arrendataria por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., sin embargo, dado que no se dejó prueba de ello, la misma se notificó nuevamente el 11 de junio de 2015, oportunidad en la cual se le envió nuevamente copia de todas las cesiones.

Que el término de duración del contrato fue de un año y el canon de arrendamiento pactado fue de \$288.000 mensuales, y con los aumentos mensuales autorizados, actualmente el canon de arrendamiento corresponde a la suma de \$520.752 mensuales, pero la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones desde el mes de octubre de 2010.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación de las demandadas, siendo notificadas mediante curador ad litem, luego de haber sido debidamente emplazadas, y pese a que presentaron contestación y excepciones de mérito, dicha contestación no fue tenida en cuenta en tanto no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4ª del artículo 384 CGP, esto es, no se acreditó el pago del valor total de los cánones adeudados ni se presentaron los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos o la prueba de las consignaciones realizadas por dicho concepto.

Así las cosas, teniendo en cuenta que transcurrió el término legal, sin que la parte demandada presentara oposición a las pretensiones incoadas en su contra y no existiendo nulidades para decretar ni trámite pendiente, procede el Despacho a emitir la decisión de fondo en el presente asunto, según lo dispone el artículo 384 CGP en su numeral 3°.

CONSIDERACIONES:

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato por el cual las partes, denominadas arrendador y arrendatario, contraen obligaciones recíprocas; así, el primero se compromete a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble, mientras que el segundo contrae la obligación de pagar por el goce del bien un precio determinado. Dicho contrato, al no ser solemne, puede ser celebrado de forma escrita o verbal.

Así, constituyen elementos de la esencia del contrato de arrendamiento, en primer lugar, una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra parte y, en segundo lugar, el precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

Tal como se ha venido indicando, el contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes y, en tal sentido, en términos generales el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario el bien arrendado, a mantenerlo en las condiciones adecuadas para que sirva para el fin para el cual ha sido arrendado y a mantener al arrendatario libre de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada. Por su parte, el arrendatario se obliga a utilizar el bien únicamente para los fines pactados en el contrato, a conservarlo y, de ser el caso, restituirlo en el estado en que le fue entregado y a pagar dentro del término acordado en el contrato el canon pactado.

DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En cuanto a la legitimación en la causa que, simultáneamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial, son los presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, ha de tenerse en cuenta la noción que de la legitimación en la causa ha sido expuesta por el doctrinante Chiovenda y que ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto afirma que la misma consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva), de tal modo que el juzgador debe verificarla como exigencia de la sentencia estimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular.¹

CASO CONCRETO

Conforme se precisó en las consideraciones anteriores, la pretensión que se formula por la parte demandante se concreta en que se declare que las demandadas han incurrido en mora en el pago de los cánones pactados en el contrato de arrendamiento referido y que, en consecuencia, se declare judicialmente terminado el mismo y se ordene la restitución del bien inmueble objeto de dicho contrato.

Centrado en estos términos el tema del debate, el análisis probatorio habrá de orientarse a establecer si se encuentran acreditados los elementos que estructuran el contrato de arrendamiento para determinar la existencia del mismo, la calidad que le asiste a cada una de las partes dentro de dicho contrato y el incumplimiento que se le endilga a la parte demandada, en aras de verificar si es procedente conceder las pretensiones esgrimidas por la parte actora.

Así, en el caso a estudio se tiene que la parte actora aportó, como prueba de la relación tenencial, copia del contrato de arrendamiento suscrito entre INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA LTDA, como arrendadora, y CLEMENCIA DEL PILAR MORALES RÍOS, como arrendataria, y ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO, como coarrendatarias (Ver folio 11 del expediente físico).

Ahora bien, teniendo en cuenta que el contrato no fue suscrito inicialmente por quien funge en el presente proceso como demandante (SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.) y, en aras de acreditar la legitimación en la causa que le asiste, la parte actora aportó copia de varias cesiones del contrato de arrendamiento así:

- Cesión suscrita por Benito Antonio Betancur López, como representante legal de INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA LTDA, y Fernando Walter Torres Montoya, como representante legal de INMOBILIARIA ESTRATÉGICA LTDA, el primero como cedente y el segundo como cesionario, el día 10 de febrero de 2004 (Folio 12 del expediente físico).
- Cesión suscrita por INMOBILIARIA ESTRATÉGICA LTDA a favor de HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ LTDA, sin fecha y sin firma del cesionario (Folio 13 del expediente físico).
- Cesión suscrita por HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ LTDA a favor de INMOBILIARIA GAVEL LTDA, sin fecha y sin firma del cesionario (Folio 13 del expediente físico).

¹ Véase sentencia Corte Suprema de Justicia, de julio 1 de 2008, citada en la del 14 de octubre de 2010, M.P. William Namén Vargas. Exp. 2001-00855.

- Cesión suscrita por Jorge Iván Velásquez Daza, como representante legal de GAVEL LTDA, y el mismo señor Jorge Iván Velásquez Daza, como representante de la UNIÓN TEMPORAL GASA, como mandatario de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, el primero como cedente y el segundo como cesionario, el día 28 de septiembre de 2010 (Folio 14 del expediente físico).

Es del caso traer a colación que algunos de los documentos allegados no cuentan con la fecha en la cual fueron suscritos y que, además, frente a ninguno de los escritos de cesión se acreditó que quienes los suscribieron fungieran como representantes legales de las sociedades que allí se mencionan en el momento en que fueron rubricados.

Adicionalmente, llama la atención que en los escritos de cesión suscritos por INMOBILIARIA ESTRATÉGICA LTDA y HABITAMOS PROPIEDAD RAÍZ LTDA no se haya identificado plenamente el contrato de arrendamiento que se estaba cediendo, en tanto únicamente se plasmó que se cede y traspasa el *“contrato de arrendamiento a nombre de CLEMENCIA DEL PILAR MORALES RÍOS, ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO del inmueble ubicado en la CALLE 53 # 50-85 APT 404 DE ITAGUI”*, en el primer escrito, mientras que en el segundo se indicó que se cede el *“contrato de arrendamiento a nombre de CLEMENCIA DEL PILAR MORALES RÍOS, ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO del inmueble ubicado en la CALLE 53 # 50-85 APT 404 DE MEDELLÍN”*.

En tal sentido, al no tenerse claridad de la calidad que ocupan las personas allí mencionadas en el contrato que se dice ceder (esto es, no se especificó si se trata de arrendadoras o arrendatarias) ni la ubicación del inmueble objeto del contrato (en tanto en uno de los escritos se indicó que es un inmueble ubicado en Itagüí y en el otro se dijo que es un inmueble ubicado en Medellín), no puede el despacho afirmar que se trata de la cesión del contrato de arrendamiento que fue allegado como base de la presente acción, a lo que se suma que ninguno de los dos escritos contiene la fecha en la cual fue suscrito, por lo que para el despacho no es claro si tales

documentos fueron signados antes o después de la celebración del contrato de arrendamiento, así como tampoco es claro cuál es el contrato que se está cediendo.

Ahora bien, atendiendo la tesis jurisprudencial reseñada en las consideraciones anteriores, se advierte que la acción de restitución de bien inmueble arrendado se concede a toda persona que haya suscrito un contrato de arrendamiento en calidad de arrendador o a toda persona a quien otra persona que tenga la calidad de arrendador le haya cedido el contrato de arrendamiento, y es así, que la parte demandante, concurre invocando su calidad de cesionario; sin embargo, tal como se acaba de indicar, dicha calidad de cesionario no fue acreditada, en tanto no quedó demostrada la cadena de cesiones de las cuales dice derivar su calidad la sociedad demandante y, en tal sentido, no es posible afirmar que quien fungió como cedente en la cesión suscrita el día 28 de septiembre de 2010 tuviera la calidad para hacerlo.

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que no logró la parte demandante acreditar, como era de su cargo, la calidad en la que dice actuar, debe declararse, oficiosamente, la falta de legitimación en la causa por activa y, consecuencialmente, desestimar las pretensiones.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA

PRIMERO: DECLARAR de oficio la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, por las razones expuestas en la motivación.

SEGUNDO: DESESTIMAR las pretensiones formuladas por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. contra CLEMENCIA DEL PILAR

MORALES RÍOS, ALBA LUCÍA SÁNCHEZ LONDOÑO y MARGARITA MARÍA ARROYAVE DE CANO, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandante. Líquidense por Secretaría y téngase en cuenta por concepto de agencias en derecho la suma de \$312.000.

NOTIFÍQUESE,


CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ
JUEZ

066

LL

Firmado Por:

Carolina Gonzalez Ramirez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Itagui - Antioquia

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: **a22219c6e094556c0ea41a3e65d25edc2b80bed03ee079da3d4a45c3fb31e8c6**

Documento generado en 22/04/2022 01:46:31 PM

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

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