Calarcá, Quindío, veintidós (22) de mayo de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA No. 43 (ANTICIPADA)
Radicación No. 63130400300120190008700

Vencido el término de traslado de las excepciones presentadas por los demandados y atendiendo al deber de dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso, cuando encuentre probado entre otras la falta de legitimación en la causa, se procede a decidir si en el presente evento se cumple los presupuesto de establecidos en la ley procesal.

ACTUACIÓN PROCESAL

Antes de proceder de conformidad, es necesario realizar un relato sucinto de los hechos objeto de la litis, así:

Este despacho está surtiendo proceso declarativo, con trámite verbal especial de restitución de bien inmueble arrendado promovido por el señor Alfredo Ignacio Tascón Rodríguez contra los señores Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez, a través de cuya demandada afirmó que celebró contrato verbal de arrendamiento sobre dos bienes inmuebles (los que describe en el hecho séptimo de la demanda - fl. 17) con los señores Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez, inmuebles que serían ocupados por el señor Roa Méndez.

Además, que se pactó canon mensual anticipado que fue cancelado irregularmente hasta el 28 de julio de 2018, cuando manifestaron intención de compra. Finalmente, el último pago parcial se hizo en octubre 12 de 2018, por lo que a la fecha de presentación de la demanda adeudaban los siguientes cánones de arrendamiento:

PERIODO	VALOR DEL CANON
Del 13 de septiembre al 12 de octubre de 2018	$1.200.000
Del 13 de octubre al 12 de noviembre de 2018	$5.000.000
Del 13 de noviembre al 12 de diciembre de 2018	$5.000.000
Del 13 de diciembre de 2018 al 12 de enero de 2019	$5.000.000
Del 13 de enero al 12 de febrero de 2019	$5.000.000
Del 13 de febrero al 12 de marzo de 2019	$5.000.000
Del 13 de marzo al 12 de abril de 2019	$5.000.000

Los arrendatarios le han impedido el ingreso a los inmuebles bajo amenazas. Hasta el cuidador del inmueble lo abandonó al verse en peligro él y su familia.

Finalmente informa que con el señor Arnulfo Roa Méndez se llevó a cabo audiencia de conciliación, que resultó fallida.

Con fundamento en los relatados hechos solicitó que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento y en consecuencia que se ordene a los demandados restituir los inmuebles dados en tenencia con el mobiliario en él contenido.

Mediante providencia del 9 de abril de 2019 se admitió la demanda instaurada por el señor Tascón Rodríguez y se concedió a los demandados el término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de notificación para contestarla.

Los demandados fueron notificados por aviso el 30 de enero de 2020 (fl. 115), compareciendo a través de apoderados judiciales; a quienes, el 3 de febrero de 2020, les fue reconocida personería para actuar.

El señor Arnulfo Roa Méndez, presentó excepciones previas argumentando falta de legitimación en la causa por pasiva e inepta demanda, afirmando no tener calidad de arrendatario ya que ingresó al inmueble como poseedor, en virtud de contrato de promesa de permuta (folios 82 - 86) suscrita con el señor Carlos José Almario Castro; calidad que le fue reconocida en audiencia de conciliación llevada a cabo ante el Corregidor de Barcelona. Respecto de la segunda excepción, indica que el demandante no acreditó haber agotado el requisito de procedibilidad frente al señor Eduardo Beltrán Cuellar y que además la audiencia de conciliación con él llevada a cabo sirve como prueba del agotamiento de ese requisito, en tanto no fue terminada por desacuerdo entre las partes sino por no haberse probado su calidad de arrendatario.

Por lo expuesto solicitó la terminación del proceso o, en su defecto, el rechazo de la demanda y la condena en costas.

El 18 de febrero de 2020 el codemandado Eduardo Beltrán Cuellar propuso excepciones invocando la falta de legitimación en la causa por pasiva, afirmando no haber suscrito contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble descrito en la demanda a su nombre, ni como garante o codeudor de tercero. Afirma que su relación con el señor Tascón Rodríguez se circunscribió a un contrato de corretaje en el que su única obligación era presentarle un potencial comprador del inmueble, que afirma no conocer. Por ello solicitó declararse probada la excepción propuesta y en consecuencia pidió la terminación del proceso o el rechazo de la demanda, con la respectiva condena en costas.

Corrido traslado de las excepciones conforme el artículo 101 del Código General del Proceso, oportunamente el demandante se pronunció. Respecto de la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva invocada, indicó que tal excepción no está señalada en las causales del artículo 100 del Código General del Proceso, advirtiendo que esa enumeración es taxativa.

Afirma que existe confesión del demandado Beltrán Cuellar al indicar que, como agente comisionista, acercó al demandante y al señor Roa Méndez. También indica que en afirmar no conocerlo es un argumento ilógico para desconocer el pago de los cánones de arrendamiento; pues nadie presta dinero a una persona que no conoce y que además carece de bienes. Además, considera que existe confesión al indicar que sólo recomendó al señor Carlos José Almario Castro como posible comprador.

En lo que respecta al señor Roa Méndez, indica que el hecho de la ocupación se fundamenta en la presentación de un contrato de permuta suscrito con el señor

Almario Castro, afirmando que existe confesión del señor Beltrán Cuellar que éste sólo sirvió de intermediario entre el demandante y el señor Carlos José Almario como un posible comprador, hecho que es anterior a la suscripción del contrato de permuta.

También aduce que el hecho de que el señor Arnulfo Roa Méndez pagara al cuidador del inmueble para abandonar el mismo y así apoderarse de él y que en trámite policivo intentó proteger su posesión, lo que le fue negado presuntamente en forma arbitraria; concluye afirmando que estos *"hechos sucesivos que evidencian la existencia de actos preparatorio para la comisión de un ilícito, como es el apoderamiento de la posesión a sus verdaderos propietarios de forma fraudulenta contando con la compra o favorecimiento del empleado de la finca señor Luis Arbey Gutiérrez Serna".*

Finalmente, y en lo referente a la excepción de inepta demanda, indica que conforme lo previsto en el numeral 6 del artículo 384 del Código General del Proceso, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado el demandante no está obligado a agotar la conciliación como requisito de procedibilidad.

Con todo, solicita la declaratoria de no probadas las excepciones y la condena en costas a los demandados.

CONSIDERACIONES

1. **Competencia y saneamiento.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 25 y 28-7 del Código General del Proceso, en razón de la cuantía y el factor territorial, este juzgado es competente.

Además, como no se ha encontrado en el trámite causal de nulidad para lo actuado, es procedente decidir el asunto bajo estudio; en especial la afirmada falta de legitimación por pasiva, común en ambos demandados.

2. De la fijación del litigio: Solicita el demandante por incumplimiento, se declare la terminación del contrato de arrendamiento que como arrendador y sobre la finca La Chilita, ubicada en el sector La Albania del Corregimiento de Barcelona de Calarcá, cuya cabida y linderos están detallados en la demanda, dice haber suscrito con los arrendatarios Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa. En consecuencia pide la restitución del fundo.

Por otro lado y separadamente los demandados Arnulfo Roa Méndez y Eduardo Beltrán Cuellar propusieron la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva. Indicando, el primero, ser poseedor del bien, en virtud de contrato de promesa de venta. Por su parte, el señor Beltrán Cuellar desconoce su calidad de arrendatario afirmando que sobre el predio lo que hubo fue un contrato de corretaje en virtud del cual su única obligación era la de presentar personas interesadas en la compra del inmueble.

Además, el señor Roa Méndez, invoca la excepción de inepta demanda por no haberse agotado el requisito de procedibilidad de conciliación.

3. El Problema jurídico: En este asunto inicialmente se debe determinar si existe inepta demanda, cuya declaratoria fue pedida por uno de los demandados, por falta de la conciliación prejudicial en derecho como requisito de procedibilidad. Para, si la solicitud resulta infundada, estudiar si se cumplen los presupuestos necesarios para dictar sentencia anticipada. Caso en el cual, de resultar afirmativo el estudio, proceder a analizar los elementos necesarios para la procedencia de la pretensión de restitución de bien inmueble arrendado y determinar si existe o no legitimación en la causa por pasiva.

4. Fundamentos de nuestra decisión.

4.1. Exoneración legal al demandante, de agotar la conciliación como requisito de procedibilidad para proceso de restitución del bien inmueble arrendado: De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 6 del artículo 384 del Código General del Proceso, en el proceso de restitución de Inmueble arrendado no existe obligación del demandante, de agotar la conciliación como requisito de procedibilidad para demandar. En consecuencia, no está llamada a prosperar la excepción previa invocada. Así, es claro que la demanda cumple con los requisitos de ley para afirmar su aptitud.

4.2. De los requisitos necesarios para dictar sentencia anticipada: Dictar este tipo de sentencia, según el artículo 278 del Código General del Proceso, corresponde no a una facultad del juez, sino a un deber. Ello en aras de garantizar la eficacia, economía y celeridad en las actuaciones judiciales. Así, y ante la presencia de una de las circunstancias establecidas en el referido artículo,[1] debe el juzgador atender su obligación sin importar en qué etapa esté el proceso.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en Providencia del 27 de abril de 2020[2] indicó: *"Al decir del artículo 278 de la Ley 1564 de 2012, las «providencias del juez pueden ser autos o sentencias», y explica que son éstas las que «deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión»; enseguida, a modo de descarte, añade que son autos «todas las demás providencias». En esencia, es a través de la sentencia que el juzgador pone fin a la controversia que movió a los litigantes a activar el aparato jurisdiccional; es decir, es ella la que contiene la fórmula – positiva o negativa – de resolución del conflicto sometido a consideración de la judicatura, con la fuerza coercitiva que es propia de la administración de justicia. Para ese cometido, es indispensable el agotamiento de unos pasos previos, como la conciliación prejudicial cuando haya lugar, la presentación de demanda (salvo cuando el proceso puede iniciarse de oficio), su admisión, integración de la litis y la instrucción del decurso nítidamente señalada en el Código de Procedimiento; es decir, es normal que el proferimiento de la sentencia surja cuando han finalizado todas las etapas legales. Sin embargo,* ***en virtud de los postulados de flexibilidad y dinamismo que de alguna manera – aunque implícita y paulatina – han venido floreciendo en el proceso civil***

[1] *"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"

[2] Radicado No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 M.P Octavio Augusto Tejeiro Duque.

incluso desde la Ley 1395 de 2010, el legislador previó tres hipótesis en que es igualmente posible definir la contienda sin necesidad de consumar todos los ciclos del proceso; pues, en esos casos la solución deberá impartirse en cualquier momento, se insiste, con independencia de que haya o no concluido todo el trayecto procedimental*. De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que* ***ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento****. Téngase en cuenta que, en palabras de la Corte Constitucional, son "deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido" (C 086-2016). Dice la disposición que en «cualquier estado del proceso, 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 <u>la carencia de legitimación en la causa</u>****» (resaltado propio)" (Subrayas fuera de texto)*

Previo a lo anterior, es decir a verificar que en el proceso se encuentra probada una de las tres causales establecidas por la ley para dictar sentencia anticipada, el juez debe determinar que exista demanda en forma y su contestación; es decir, que el contradictorio esté integrado; asunto este que, como ya se vio, se cumple a cabalidad.

4.3. 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.

La demanda, debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso y, como se dijo en precedencia, para instaurarla no se necesita agotar la conciliación extrajudicial en derecho, como requisito de procedibilidad.

En lo que respecta a las pruebas que deben aportarse con la demanda que conforme las características propias del contrato de arrendamiento (consensualidad e informalidad) 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.

4.4. La legitimación en la causa por pasiva para actuar en proceso con pretensión restitutoria. La legitimación en la causa es el elemento que determina la relación entre el sujeto y la pretensión invocada en el trámite, y cuando hablamos desde el extremo pasivo, ésta tiene relación especial con la identidad de la parte accionada con quien tiene el derecho a que se le satisfaga su derecho o crédito.[3]

Así, es claro que cuando se demanda la restitución de inmueble arrendado dada la existencia previa de un contrato de arrendamiento, sólo pueden acudir al trámite procesal previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, quienes realmente son arrendador (por activa) y arrendatario (por pasiva).

Frente a la legitimación la Cortes Suprema de Justicia ha indicado: *"Preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de este.* ***Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es su titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no solo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de cosa juzgada material para que ponga punto final al debate****, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo este formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder. Concretando su criterio sobre el punto, la Corte hizo la siguiente exposición: "Según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la* legitimatio ad causam *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)" (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185). Conviene desde luego advertir, para no caer en el error en que incurrió el Tribunal que cuando el tratadista italiano y la Corte hablan de "acción" no están empleando ese vocablo en el sentido técnico procesal, esto es como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto, y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de "pretensión", que se ejercita frente al demandado****. Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado****. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor.* ***Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquel, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando***

[3] Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia 19001233100020050094101 (43511).

este demanda a quien no es poseedor. *Por cuanto una de las finalidades de la función jurisdiccional es la de componer definitivamente los conflictos de interés que surgen entre los miembros de la colectividad, a efecto de mantener la armonía social, es deber del juez decidir en el fondo las controversias de que conoce, a menos que le sea imposible hacerlo por existir impedimentos procesales, como ocurre cuando faltan los presupuestos de capacidad para ser parte o demanda en forma****. La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio****, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva"* (CXXXVIII, 364/65)[4] – Subrayas y negrillas fuera de texto.

De acuerdo a lo anterior, encontramos entonces que la falta de legitimación en la causa de una de las partes, impone al Juez la obligación de proceder conforme lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, independiente de si esa causal ha sido o no invocada como de defensa por el interesado.

ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

Visto lo anterior, procedemos a resolver el problema jurídico planteado, de la siguiente manera:

Es claro que la demanda presentada por el señor Alfredo Ignacio Tascón Rodríguez cumple con los requisitos establecidos en los artículos 82, 83 y 384 del Código General del Proceso. Además, el defecto que de ella se ha predicado no prospera dada la autorización legal contenida en el inciso final del numeral 6º del artículo 384 del Código General del Proceso, de acudir válidamente a la jurisdicción en acción de restitución de tenencia sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Las partes que comparecen al proceso, tiene capacidad para actuar y además de ello sus intereses se encuentran debidamente representados a través de apoderado judicial a quien en debida forma se reconoció personería para actuar (folios 26 y 72).

El contradictorio se integró adecuadamente con la notificación de la demanda a los demandados mediante aviso, que cumple los requerimientos de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

En el trámite del proceso se presentaron excepciones previas advirtiendo la falta de legitimación en la causa por pasiva para actuar, de los señores Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez.

[4] República de Colombia (1995). Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de agosto de 1995. Expediente No. 4268. Recuperado de http://materiacontractual.blogspot.com.co/2011/08/exp-4268-14-ago-1995.html

Al respecto y en primer lugar debe anotarse que si bien, la falta de legitimación en la causa no está contemplada en el artículo 100 del Código General del Proceso como una de las excepciones previas que pueden proponerse válidamente, es claro que tal carencia debe ser declarada de oficio en cualquier momento, haya o no sido argumentada por la parte demandada. Caso en el cual, encontrándose probada, se debe proferir decisión de fondo a través de sentencia anticipada.[5] En ese sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia en providencia del 12 de febrero de 2018, así:[6]

> *"En la contienda que es materia de estudio los opositores aducen que no procede el recurso de casación porque «no es una sentencia propiamente dicha, pues la misma no resuelve las pretensiones de la demanda, no decide excepciones de fondo (toda vez que la excepción sobre la que se decide, fue propuesta y tramitada como una previa conforme lo señala el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil)».*
>
> *Si bien es cierto que los contradictores formularon a título de excepciones previas tanto la falta de legitimación en la causa por activa como por pasiva, fue amparados en el artículo 6 de la Ley 1395 de 2010 que así lo permitió en la modificación introducida al inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil en el sentido de que «[t]ambién podrán proponerse como previas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad de la acción, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa. Cuando el juez encuentre probada cualquiera de estas excepciones, lo declarará mediante sentencia anticipada».*
>
> *Pero* ***esa previsión concuerda con la actual redacción del artículo 298 del Código General del Proceso, donde la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene****."* (Subrayas y negrillas fuera texto).

Conforme lo anterior, en el expediente se encuentra debidamente acreditado lo siguiente:

Afirmando la existencia de un contrato de arrendamiento, el demandante Alfredo Ignacio Tascón Rodríguez pretende la restitución del inmueble rural denominado la Chilita, con cabida y linderos definidos en el numeral 7 del acápite de hechos de la demanda (folio 17).

Es claro que sobre los mismos inmuebles existe contrato de promesa de venta suscrito entre el demandado Arnulfo Roa Méndez y el señor Carlos José Almario Castro (folio 82), en virtud del cual el señor Roa Méndez afirma haber entrado en posesión.

---

[5] Corte Suprema de Justicia - Sentencia SC-218242017 (54518318400220130002401), Dic. 15/17)
[6] Radicado No 76001-31-10-011-2015-00397-01 MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

También es innegable que según prueba documental aportada por el mismo demandante, tal situación le fue puesta en conocimiento por lo menos desde el 2 de noviembre de 2018, en audiencia de conciliación llevada a cabo en la Corregiduría de Barcelona; audiencia en la que el corregidor - ante la solicitud de reintegro por arrendamiento del inmueble denominado "La Chilita" – además de que aceptó la completa inexistencia del contrato de arrendamiento entre el señor Roa Méndez y el señor Tascón Rodríguez, manifestó a este que aquel no se hallaba en el inmueble en condición de arrendatario, instándolo para que determinara con precisión cuál era la persona que en calidad de arrendatario tenía el inmueble. Documento éste que también desvirtúa con eficacia la prueba sumaria del contrato de arrendamiento, allegada con la demanda.

Esta situación de posesión se corrobora con otra prueba documental aportada por activa, que no es más que la declaración extrajuicio rendida el 12 de marzo de 2019 en la notaría 5ª de Armenia por el señor Luís Arbey Gutierrez Serna, antiguo agregado del predio La Chilita, quien relata haber conocido, en su calidad de agregado, la intensión de compra o negociación de ese predio, entre el señor Carlos Almario y el señor Arnulfo Roa. Además, que el predio llevaba por lo menos dos años en venta.

Finalmente, existe escrito del apoderado judicial de la parte demandante (folio 126 y 127), en el que acepta, que a la fecha el señor Tascón Rodríguez está despojado de la posesión del inmueble por actos de apoderamiento ejercidos por el señor Arnulfo Roa.

En consecuencia, podemos afirmar sin ambages, que el señor Arnulfo Roa Méndez, carece de legitimación en la causa por pasiva para actuar frente a la demanda de restitución que en su contra ha propuesto el señor Alfredo Ignacio Tascón Rodríguez, pues a la fecha de la demanda ostentaba la calidad de poseedor. Calidad ésta manifiestamente incompatible con la del arrendatario.

En lo que respecta al demandado Eduardo Beltrán Cuellar, en igual sentido, carece de legitimación en la causa por pasiva, por no ostentar la calidad arrendatario, pues afirma que la única relación contractual celebrada con el demandada, es aquella que corresponde a la figura de corretaje, hecho que en igual forma es reafirmado por el apoderado judicial, quien reconoce que éste sólo sirvió de intermediario entre el demandante y el otro codemandado, como posible comprador del bien inmueble, es decir, develó la relación real entre el señor Beltrán Cuellar y el señor Tascón respecto del inmueble cuya restitución se pretende; relación que ,de modo alguno, se circunscribió a vínculo contractual de arrendamiento. Esa relación de corretaje, no de inquilino, también se ratifica con la declaración del entonces agregado del predio, señor Luís Arbey Gutierrez Serna, quien afirmó que durante un periodo de dos años, el señor Eduardo Beltrán había estado enviando personas al predio, que tenían intensión de compra, para que lo conocieran.

CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto se declarara probada la falta de legitimación en la causa por pasiva para actuar, de los señores Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez.

En mérito de lo expuesto el Juez Primero Civil Municipal de Calarcá, Quindío administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: DECLARAR probada de oficio la excepción de fondo de falta de legitimación en la causa para actuar por pasiva de los señores Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez.

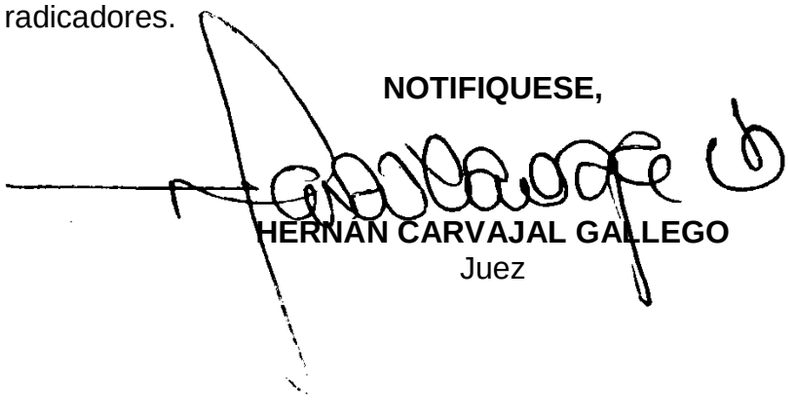
Segundo: CONDENAR en costas al demandante Alfredo Ignacio Tascón Rodríguez, en favor de los demandados Eduardo Beltrán Cuellar y Arnulfo Roa Méndez.

Tercero: FÍJENSE agencias en derecho. Agencias que beneficiaran a los demandados en igual proporción.

Cuarto: En virtud de lo dispuesto en el Acuerdo No. PCSJA20-11556 DE 2020 "Por medio del cual se prorroga la suspensión de términos, se amplían sus excepciones y se adoptan otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor", **NOTIFÍQUESE** esta decisión a las partes por los medios electrónicos que tiene a su disposición el juzgado.

Cuarto: ORDENAR la terminación y archivo del proceso, previa cancelación en libros radicadores.

NOTIFIQUESE,



HERNAN CARVAJAL GALLEGO
Juez