



República De Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre
Sincelejo – Sucre, veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicación No.: 700-01-41-89-001-2021-00003-00
Demandante: MARGOTH HERAZO BARRERA
Sucesora Procesal de la demandante: SOL MARIA HERAZO BARRERA
Demandado: PRISCA LOPEZ DE VERGARA
Tipo de providencia: Sentencia de Única Instancia

1. Asunto a resolver.

Se dispone esta Judicatura a proferir sentencia al interior del presente trámite.

2. Parte Descriptiva

2.1. Descripción del caso objeto de decisión

El caso objeto de decisión atañe a la controversia suscitada entre la señora **MARGOTH HERAZO BARRERA**, y la señora **PRISCA LOPEZ DE VERGARA**, a fin de que se declare la terminación del contrato y esta última restituya el bien inmueble arrendado a la parte demandante.

Pretende la parte actora la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento aportado, el cual fue celebrado el día 01 de marzo de 2010, en virtud a que la demandada no canceló en su totalidad los valores por concepto de cánones de arrendamiento, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$ 7.680.000, correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero, febrero, marzo abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020.

En consecuencia, pretende se ordene a la parte encartada restituir a su favor el inmueble urbano ubicado en la Cra. 16ª N° 17 – 105 en la Calle Bolívar en la ciudad de Sincelejo, Sucre. Por su parte, la demandada no presentó contestación de demanda dentro de la oportunidad legal, razón por la cual se tuvo por no contestada, conforme lo dispuesto en auto adiado el 13 de diciembre de 2022.

2.2. Crónica del proceso

A través de providencia del 18 mayo de 2021, esta Sede Judicial profirió auto admisorio de demanda, el cual fue notificado a la demandada por aviso, el día 11 de noviembre de 2021; no obstante, la demanda se tuvo por no contestada por haberse presentado la contestación por fuera del término legal.

Se advierte que, en el decurso del trámite, ocurrió la defunción de la señora MARGOT HERAZO BARRERA, por lo cual, mediante auto calendado el 06 de diciembre de 2023, se admitió a la señora SOL MARIA HERAZO BARRERA, como sucesora procesal de la demandante fallecida, quien toma el proceso en el estado en que se encuentra.

3. Decisiones parciales sobre el proceso

Advierte esta Juzgadora que la demanda fue presentada en legal forma, este Juzgado ostenta jurisdicción y competencia para avocar el conocimiento del asunto, en razón a la cuantía y el lugar de ubicación del bien cuya restitución se pretende. Adicionalmente, no se advierten vicios, irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado y no se considera imperioso decretar pruebas de oficio; por tanto, deberá dictarse la sentencia que en derecho corresponde.

En cuanto a la legitimación en la causa, será el asunto objeto de análisis en la presente providencia.

4. Problema jurídico principal.

El problema jurídico principal se contrae en determinar si la parte demandante se encuentra legitimada para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento adiado el 01 de marzo de 2010 y la consecuente entrega a su favor del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

5. Tesis del despacho

Frente al problema jurídico planteado, el despacho sostendrá la tesis que la parte demandante no se encuentra legitimada en la causa por activa al interior del trámite, debido a que no acreditó su calidad de arrendadora.

6. Consideraciones

6.1. De la restitución de inmueble arrendado.

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 2° de la Ley 820 de 2003, el contrato de arriendo de vivienda urbana *“es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”*.

Del concepto antes aludido, se desprenden las principales obligaciones contraídas por las partes en desarrollo del convenio, a saber: por un lado, el arrendador se halla obligado a permitir el goce del inmueble; y por el otro, el arrendatario, debe cancelar el precio por el disfrute del mismo.

Así lo consagra el artículo 8° de la ley en cita, cuando establece como obligaciones del arrendador, las siguientes:

“1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. (...)”

Por su parte, el artículo 9 preceptúa entre las obligaciones del arrendatario:

“1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. (...)”

Luego entonces, si el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento, de cara a las estipulaciones al respecto, el arrendador puede dar por terminado el convenio, de la misma manera que si éste no permite el goce de la vivienda, ya sea por la suspensión de la prestación de los servicios

públicos al inmueble, por su acción premeditada, o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo, o incursione reiteradamente en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble arrendado, el arrendatario tiene la facultad de culminar unilateralmente el contrato.

En tal sentido, en el evento en que el incumplido sea el arrendatario, en razón de no haber pagado el precio por beneficiarse de la vivienda, la normatividad citada faculta al arrendador a acudir judicialmente a fin de que, a través de la demanda de restitución de inmueble arrendado, se declare terminado el contrato y se reintegre el inmueble a su favor, según los términos previstos en el artículo 384 del C.G.P.; por tanto, es este quien detenta el interés legítimo para proceder de conformidad, cuando la inobservancia del contrato deviene del arrendatario.

Así pues, es el arrendador quien ostenta la titularidad de la relación sustancial y por ende, quien debe exigir en este asunto la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble y no otra persona.

6.2. Análisis del caso concreto.

Al arribar el plenario, se observa obra el contrato de arrendamiento calendado el 01 de marzo de 2010, en el cual figura como arrendador **ARRENDAMOS E.U.**, quien entregó en arriendo a la señora **PRISCA LOPEZ**, en su calidad de arrendataria, el inmueble urbano ubicado en la Cra. 16A N° 17 – 105 en la Calle Bolívar de la ciudad de Sincelejo, Sucre, destinado a vivienda familiar.

Dicho contrato fue convenido por un término de duración de tres (03) meses, con fecha de inicio del 01 de marzo de 2010 y fecha de terminación correspondiente al 30 de junio de 2010 y se pactó como canon de arrendamiento mensual el equivalente a CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 435.750), pagaderos en las oficinas del arrendador.

Encuentra esta judicatura que fue aportado certificado ordinario de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, correspondiente al inmueble con F.M.I. No 340-59541, en el cual se observa que la propietaria del mismo es la señora MARGOTH SUSANA HERAZO BARRERA. La dirección de dicho inmueble corresponde a Calle 18 No 16 A 21, la cual no es coincidente con la nomenclatura consignada en el contrato de arrendamiento, al describirse la ubicación del bien objeto de tal negocio jurídico.

Se advierte que en el informativo obra CONSTANCIA DE ESTADO DE CUENTA-CANON DE ARRENDAMIENTO SEÑORA PRISCA LOPEZ DE VERGARA, expedido por Gestión y Negocios Inmobiliarios Ltda, en el cual se indica el valor adeudado por la señora LÓPEZ DE VERGARA, por concepto de cánones de arredramiento, sin que se identifique el inmueble objeto de arriendo.

Reposa además documento denominado CONSTANCIA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS-PODER DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA MARGOTH HERAZO BARRERA, en el cual se indica que el representante legal de la Inmobiliaria Gestión y Negocios Inmobiliarios LTDA, hace entrega formal y material de la documentación relacionada con el bien inmueble de la señora Margoth Herazo Barrera, el cual en la actualidad está habitado por la señora Prisca López de Vergara, en calidad de arrendataria, obviándose la identificación del bien arrendado. Allí se enuncia que el documento a entregar corresponde a “*PODER DE ADMINISTRACIÓN*”; no obstante, no se adjuntó el mismo.

Aunado a lo anterior, se avizora que en el hecho segundo de la demanda se indica que la inmobiliaria ARRENDAMOS E.U el día 22 de marzo del año 2017 procedió a ceder el contrato de arrendamiento

a la inmobiliaria GESTIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS LTDA (CESIONARIA) y en el hecho cuarto se aduce que la demandante como propietaria del bien inmueble dado en arriendo, decide revocar el poder de administración a la inmobiliaria en mención por el incumplimiento en sus facultades para lograr el cobro de los cánones de arrendamiento; sin embargo, no existe medio demostrativo alguno a través del cual se acrediten las circunstancias antedichas.

De conformidad con lo antes expuesto, debe considerarse que, para todos los efectos, quien ostenta la calidad de arrendador en el contrato de arrendamiento adiado el 01 de marzo de 2010, es ARRENDAMOS E.U., sin que exista elemento de convicción que permita establecer que hayan sido trasladados los derechos y deberes derivados de dicho contrato a otra persona natural o jurídica, para que sea esta quien funja como arrendador. Adicional a ello, debe advertirse que aun cuando en la certificación expedida por Gestión y Negocios Inmobiliarios Ltda, se haga referencia a un inmueble ocupado por la aquí demandada, no se suministra información acerca del mismo a fin de constatar que es coincidente con el bien dado en arriendo a través del contrato prementado.

Dado lo anterior, es menester hacer alusión a la legitimación en la causa por activa, figura jurídica abordada por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en providencia STC11358-2018 del 05 de septiembre de 2018 (Radicación n. 11001-02-03-000-2018-02414-00), en la cual precisó:

“Con base en lo anterior, la legitimatio ad causam en el demandante se define como «la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)», y respecto del demandado es «la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)».

Esta Sala ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que «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 aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).”

Así las cosas, para despachar favorablemente las pretensiones de una acción restitutoria, esta debe ser promovida por aquel que tiene facultad para demandar por su calidad en la relación sustancial. No obstante, en el contrato de arrendamiento aportado la demandante no funge como arrendadora y no se demostró que hubieren sido transferidos a ella los derechos y deberes derivados de dicho contrato, razón por la cual no se encuentra legitimada por activa para pretender la terminación de dicho contrato y la consecuente entrega del bien, siendo entonces imperioso denegar las pretensiones de la demanda al encontramos frente a una falta de legitimación en la causa por activa.

Al no accederse a las peticiones del libelo introductorio de demanda, se condenará en costas a la parte demandante, conforme a lo establecido en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., señalándose como agencias en derecho la suma de un (01) S.M.M.L.V, de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Deniéguese las pretensiones de la demanda, debido a la falta de legitimación en la causa por activa; conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Condénese a la demandante a pagar las costas de este proceso. Señálese como agencias en derecho la suma de un (01) S.M.M.L.V, de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO: En su oportunidad archívese el expediente y háganse las anotaciones correspondientes.

CUARTO: Contra la presente sentencia no procede recurso alguno, por tratarse de un proceso de única instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.

MILAGROS GUERRA SAMPAYO

Juez