

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Auto Interlocutorio Civil No. 517

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
ARANZAZU - CALDAS

Veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 17-050-40-89-001-2022-00076-00.
Proceso: Restitución Inmueble Arrendado.
Demandante: Carlos Albeiro Gallego Diaz.
Demandado: Manuel José Gallego.

DECISIÓN

Seguidamente se decide sobre la solicitud de nulidad sustancial absoluta interpuesta a través de apoderado judicial por DORALBA ARIAS VÁSQUEZ de la sentencia No. 060 de fecha 02 de agosto de 2022 y de la totalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado que se adelantó a instancia de CARLOS ALBEIRO GALLEGO DÍAZ en calidad de arrendador en contra de MANUEL JOSÉ GALLEGO como arrendatario.

ANTECEDENTES

El señor CARLOS ALBEIRO GALLEGO DÍAZ a través de apoderado judicial, el 17 de mayo de 2022 instauró demanda en contra de MANUEL JOSÉ GALLEGO, aquí como arrendador y el último en calidad de arrendatario, para que previo el trámite de un proceso de restitución de inmueble arrendado e invocando como causal la mora en el pago de cánones de arrendamiento, se declarara el incumplimiento del contrato de parte del arrendatario, la terminación del mismo y finalmente se ordenara restituir la parte baja de un inmueble destinado a vivienda ubicado en la calle 5 No. 104 E, distinguido como Lote Uno, manzana A del barrio Ciudad Jardín del municipio de Aranzazu, Caldas.

Presentada la demanda fue inadmitida por auto calendado el 27 de mayo de 2022, dentro del término legal y mediante memorial del 06 de junio de la misma anualidad la parte demandante subsanó el libelo aportando copia de los requisitos

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

exigidos; simultáneamente en memorial de la misma fecha el demandado manifiesta que conoce de la existencia del proceso, debido a que se le hizo entrega de copia de la demanda y sus anexos de forma personal por el demandante Gallego Díaz, además, suministra un correo electrónico donde se le puede surtir cualquier notificación.

Por auto del 21 de junio de 2022 se admite la demanda, se ordena la notificación al demandado, no obstante, la manifestación previa de este que conocía de la existencia del proceso; entonces, la notificación al demandado se surtió el día 11 de julio de similar anualidad conforme lo autoriza el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, según memorial aportado por el gestor judicial con el cual anexa la constancia de notificación efectiva en la dirección electrónica del demandado.

Entonces, notificado como fuera el demandado durante el término de traslado no efectuó pronunciamiento alguno, por tal razón una vez superado el mismo, ante la ausencia de oposición en aplicación del No. 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se profirió la sentencia No. 060 de fecha 02 de agosto de 2022, donde se declaró en primer lugar la terminación de la relación contractual, en segundo término, se dispuso la restitución del inmueble concediéndosele el término de cinco días al demandado y a los demás ocupantes para la entrega y finalmente disponiendo que vencido el plazo sin realizarse la misma se comisionaría para el efecto.

Superado el término concedido para la restitución voluntaria, sin que fuera acatada por el demandado, y previa solicitud de la parte demandante, mediante proveído del 30 de agosto de 2022 se dispuso comisionar a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, ordenando librar el despacho comisorio con los insertos respectivos con el fin de materializar la restitución de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

Estando pendiente de diligenciarse la comisión - restitución - la hoy solicitante Arias Vásquez instauró ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Salamina - Caldas - acción de tutela en contra de ésta célula judicial y de la autoridad de policía, acción que fuera rechazada por improcedente siendo recurrida ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, quien declaró la nulidad de lo actuado por razón del factor funcional ordenando remitirla al Juzgado Civil del Circuito de la misma localidad donde actualmente se tramita la primera instancia.

Ahora bien, con fecha 12 de octubre hogaño interviniendo a través de gestor judicial DORALBA ARIAS VÁSQUEZ dirige memorial ante este Despacho

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Judicial contentivo de solicitud de nulidad sustancial absoluta, cuyo contenido se puede sintetizar de la siguiente manera:

El eje central de la solicitud consiste en el planteamiento de una nulidad sustancial absoluta originada en el objeto y causa ilícita del contrato de arrendamiento celebrado entre CARLOS ALBEIRO GALLEGO DIAZ y MANUEL JOSÉ GALLEGO sobre un bien inmueble destinado a vivienda urbana que sirvió de base legal al proceso de restitución, nulidad encaminada a dejar sin efecto la sentencia que finiquitó el proceso y en general todas y cada una de las etapas procesales que previamente se surtieron en el mismo, con el objetivo exclusivo o único fin de impedir el cumplimiento posterior de la citada sentencia, esto es, impedir la restitución de la vivienda ocupada actualmente por la solicitante.

Como se anunciara el objeto ilícito del contrato se hace depender de varias circunstancias, señalando delantadamente que debido que el inmueble objeto del contrato es propiedad del municipio de Aranzazu, es un bien de naturaleza fiscal, y por tal motivo, la persona autorizada para celebrar contratos a nivel municipal sobre esta clase de bienes es el representante legal de la entidad pública o Alcalde Municipal previa autorización del Concejo Municipal, no siendo posible que el contrato de arrendamiento de marras pueda celebrarse entre dos personas ninguna de las cuales goza de la calidad de entidad pública o particulares en ejercicio de sus funciones, en consecuencia, el contrato no reúne la totalidad de los requisitos legales, generándose su nulidad absoluta, al provenir de una manifestación de voluntad carente de los elementos esenciales para nacer y producir efectos inter partes.

Trascendiendo en el asunto con el fin de afianzar sus argumentos y restarle fuerza al contrato, concluye que para ser arrendador de un bien fiscal, no basta suscribir un documento, sino que deben concurrir varios elementos: la calidad de entidad pública, la modalidad de elección contractual - exigencia de la Ley 80 de 1993 - y el uso y goce atendiendo la particular condición de ser el bien propiedad estatal, y que por tal razón, no basta con acreditar los elementos esenciales del contrato que exige la legislación civil, reiterando acerca de la configuración de la nulidad sustancial absoluta.

En apartes posteriores refiere que la finalidad del contrato público es la satisfacción del interés general o público que se debe hacer prevalecer; adelanta un análisis sobre los elementos esenciales para la validez del contrato, tanto en el régimen de contratación administrativa como en el de contratación privada, reiterando la ausencia de ellos en el referido contrato y que conduce a que el contrato de arrendamiento que ataca adolece de causa y objeto ilícito.

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Se refiere a la forma como opera la nulidad absoluta, en este preciso asunto, señalando que es obra de la ley, que el acto se sanciona con la ineficacia en el momento de la creación, que no necesita ser declarada o pronunciamiento judicial, que basta la oposición al orden jurídico para que el contrato no nazca a la vida jurídica y no produzca efectos, no siendo viable afirmar que el proceso de restitución se ajuste a la legalidad, ya que se toma como existente y válido un contrato que no reúne los requisitos legales, asunto que no se subsana por el simple transcurso del tiempo, ratificación o confirmación de las partes, nulidad absoluta que puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato y que puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y por el Ministerio público en interés de la moral y la ley.

Agrega que cuando la nulidad es insaneable no hay rigurosidad en cumplir requisitos para alegarla, que cualquier persona en cualquier tiempo puede alegarla, máxime cuando se están discutiendo sus efectos en un proceso y que el asunto de la referencia es trascendente y relevante para las partes del proceso, intervinientes, terceros y para la legalidad y juridicidad del proceso; que la solicitante no propició ni originó el hecho constitutivo de la nulidad, pero que sufrirá un perjuicio sufrido de su no declaración, se lesionarían sus derechos porque sería desalojada del predio, si continúa el proceso.

Recuerda que el proceso de restitución de inmueble arrendado proviene de la certeza o no de la relación jurídica existente entre las partes del proceso; resaltando que en este evento no existe la relación jurídica que el proceso exige, por lo que se debería examinar ahora que se tiene la oportunidad, si existen o existieron los requisitos de la relación jurídica entre arrendador y supuesto arrendatario para que surgiera a la vida jurídica, si no existieron, afirma que no ha surgido regularmente, frente a lo cual se impone declarar la nulidad del contrato celebrado y a partir de allí, toda actividad procesal que se derive de dicha relación entre los contratantes.

Se argumenta que así como la formación de una relación jurídica sustancial requiere de la ausencia de vicios del consentimiento, de similar manera la relación jurídico procesal debe estar exenta de cualquier causa que determine su nulidad, advirtiendo que en el sub examine se está ante una relación en que ninguna de las partes goza de las calidades que el proceso de restitución de inmueble arrendado exige, rematando que el objeto y causa ilícita presentes en este contrato invalidan cualquier efecto jurídico o situación derivado de él.

CONSIDERACIONES

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Antes de cualquier decisión a adoptar en el sub exánime se expondrá lo siguiente:

El proceso civil contiene una relación jurídica conocida como relación jurídico-procesal, que vincula a las partes y al juez hasta la sentencia. Esa relación establece el radio en que debe desarrollarse el proceso según el contenido o texto de la demanda, su contestación y los hechos que forman la causa petendi, conocido como principio de la congruencia, desprendiéndose como lógica consecuencia, que el juez al proferir un fallo, no goza de una facultad arbitraria ni ilimitada, ya que solo está autorizado a decidir sin desbordar el límite que le impone la demanda, es decir, que solo puede moverse dentro del espacio que le determinan las partes.

En este orden, le corresponde al juez precisar el límite de la sentencia, su marco de acción, teniendo como base las pretensiones de la demanda, la contestación y si fuere el caso la reconvencción, que obliga a la identificación de las pretensiones, que indican cual es el objeto del proceso.

Consagra el artículo 281 del Código General del Proceso: "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley...".

Ahora bien, si el juez no puede adoptar decisiones autónomamente, en razón a que el principio de congruencia lo ata de manera inexorable, no impide, que el fallador deba considerar y resolver todos los extremos de la litis, como cuando debe fallar *ex officio* sobre puntos íntimamente relacionados con el tema *decidendum*.

Queda en claro que la sentencia no puede condenar a más de lo pedido (*ultra petita*), ni por algo distinto (*extra petita*) ni por causa diferente.

Indica el inciso segundo de la disposición en cita:

"..."

"No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta".

De similar manera se puede señalar que hay un límite subjetivo, integrado por las partes, y un límite objetivo, compuesto por el objeto y la causa para pedir, siendo el radio donde el juzgador debe enmarcar su actividad; por tal motivo, su obligación se centra en decidir respecto de las partes litigantes, así la sentencia

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

pueda afectar a terceros, sentenciar sobre el objeto pretendido y por la causa que sirve de estribo a la demanda.

Además, el juez al interpretar el contenido de la demanda para pronunciar sentencia de mérito le corresponde analizar si reúne los presupuestos procesales, debe mirar si la demanda cumple con los requisitos de forma, si tiene competencia para decidir el litigio, si las partes tienen personería jurídica y si tienen capacidad legal para obrar y capacidad procesal, con miras a que no se presente una decisión meramente formal o inhibitoria, o se afecte el proceso de una nulidad de las consagradas en el artículo 133 del C.G.P.

Si el juzgador incumple su deber, ello origina que la sentencia se torne ineficaz, ya que, al fallar sobre lo no pedido, o concediendo en exceso, desborda su poder, o sea, que actúa sin competencia, como cuando omite decidir sobre pretensiones o excepciones, pues en tal caso, por su inactividad quedan sin resolver total o parcialmente algunos aspectos de la controversia jurídica.

No obstante lo dicho, existen ciertas circunstancias o situaciones que autorizan al fallador a decidir por fuera de lo pedido, como sucede cuando de manera oficiosa debe declarar los hechos que configuren una excepción y que resulten probadas en el proceso, sin que interese si las adujo o no el demandado, estándole vedado reconocer oficiosamente las de prescripción, compensación y nulidad relativa a voces del artículo 282 del C.G.P., no significando lo expuesto que se esté vulnerando el principio de la congruencia.

Existen de igual forma sentencias no sometidas estrictamente a la congruencia, especialmente en procesos de familia, separaciones y divorcio, donde el juez de oficio debe proveer sobre aspectos tales como: cómo queda la sociedad conyugal, quien de los cónyuges queda a cargo de los hijos, establecer el valor de la cuota alimentaria, régimen de visitas de los hijos, etc., existiendo congruencia con la causa petendi, pero situación diferente se presentaría cuando al solicitar el divorcio se invoca la causal de abandono de los deberes de padre y esposo y el juez resulta sentenciando con fundamento en una causal diferente, como pudiera ser, las relaciones sexuales extramatrimoniales, ya que ésta no fue motivo del debate.

En materia de nulidades y concretamente de la nulidad absoluta puede el juez declararla cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, sin que ello implique incongruencia, entendiendo el sentido de la expresión manifiesto que la nulidad resulte de bulto, de manera ostensible, de la simple lectura del contrato sin necesidad de recurrir para demostrarla a otras piezas del proceso o elementos probatorios, huelga decir, sin que sea susceptible de interpretación ni discusiones.

Superada la breve explicación del principio de la congruencia, se ha de hacer referencia a otro de similar interés en toda actuación jurídico procesal, el principio de la **cosa juzgada**, que tiene por finalidad mantener el orden y armonía de la comunidad, en razón a que los fallos de los jueces deben cumplirse inexorablemente, ya que están cobijados de una presunción de verdad, que comúnmente se conoce bajo los nombres de *imperatividad*, *coercibilidad* e *inmutabilidad* y que en el lenguaje jurídico, no es asunto diferente a la cosa juzgada.

El instituto de la cosa juzgada impide replantear las mismas pretensiones y la sentencia se torna *inmutable*, pues no puede ser modificada y es *coercible* ya que, si el afectado o vencido en juicio se niega a cumplirla, su cumplimiento se puede obtener mediante el uso de la fuerza pública si fuere necesario, *coercibilidad* que necesariamente implica que las partes no pueden sustraerse a su imperio.

Dentro del estudio de este principio hay que distinguir y no deben confundirse como usualmente ocurre, la cosa juzgada formal y la cosa juzgada material, siendo que la primera produce efecto cuando queda ejecutoriada la sentencia, y la segunda, cuando no puede pedirse la revisión del fallo por haber transcurrido los términos legales para el uso del recurso extraordinario de revisión o se ha empleado sin éxito, significando lo anterior, que la cosa juzgada formal no se opone al recurso de revisión.

Empero, otro asunto o situación se presenta cuando se revive un proceso legalmente concluido, tal como lo dispone el artículo 133 del C.G.P que dispone:

"Art. 133. *Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

"..."

2. *Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia. (Resaltas del juzgado).*

Lo anterior para resaltar, que la cosa juzgada constituye motivo específico de nulidad procesal cuando el juez revive un proceso ya finiquitado, que se presenta cuando finalizado el litigio por sentencia ejecutoriada o por desistimiento, transacción, perención, conciliación, no obstante el proceso sigue adelante, salvo cuando la sentencia omite la resolución de cualquiera de los extremos del litigio, o de cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, circunstancia de excepción que debe

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

adicionarse por medio de sentencia complementaria o adicional dentro del término de ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte, lo que quiere significar, que si la adición ocurre luego de quedar en firme la sentencia, se revivirá el proceso, pues habría obrado la cosa juzgada, caso en el cual la sentencia complementaria sería nula.

El artículo 285 del C.G.P señala textualmente: "La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció...".

La Corte al referirse al tema que ocupa la atención dijo: "Dentro del señalamiento específico de las causales de revisión de las sentencias, consagra la ley como tal, existir nulidad en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptibles de recursos". (Sentencia 12 de marzo de 1990 C.S.J).

Por su parte el artículo 354 ibidem, establece que el recurso extraordinario de revisión procede contra las sentencias ejecutoriadas y dentro de las causales de revisión, artículo 355, consagra como una de ellas, existir nulidad originada en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptible de recurso.

Todo lo dicho hasta esta altura para significar que la sentencia debidamente ejecutoriada proferida conforme a las pretensiones de la demanda y acorde con la causa petendí, hace tránsito a cosa juzgada, es inmutable o inmodificable por el juez que la profirió y es de obligatorio cumplimiento, al punto que si se revive el proceso o se decide acerca de asuntos diferentes al objeto del debate se incurre en nulidad del proceso, se le restaría legitimidad y eficacia a las decisiones proferidas en debida forma y se atentaría contra el debido proceso.

En concreto sobre la solicitud elevada a través de gestor judicial por la señora DORALBA GIRALDO VÁSQUEZ se adelantarán las siguientes consideraciones:

Se comenzará por advertir que la solicitud de nulidad sustancial absoluta concretamente por objeto y causa ilícitas elevada por la interesada Giraldo Vásquez, se pretende hacer valer frente a un proceso especial de restitución de inmueble arrendado que se tramitó con fundamento en un contrato de arrendamiento para vivienda urbana celebrado entre Carlos Albeiro Gallego Díaz como arrendador y el arrendatario Manuel José Gallego, donde aquel le entregó a este último la parte baja de una casa construida en el lote No. 1 de la Manzana A del barrio Ciudad Jardín, del municipio de Aranzazu - Caldas - y ante la falta de cancelación de varios periodos de arrendamiento por el inquilino se promovió la respectiva acción restitutoria.

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Con el líbello acompañó el demandante el contrato escrito ya referenciado dando cumplimiento al requisito exigido por el No. 1° del artículo 384 del C.G.P según la forma y puntos o cláusulas mínimas que establece el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, igualmente reuniendo según el artículo 82 del Ordenamiento Procesal Civil, los presupuestos generales para toda demanda.

Una vez trabada la litis y ante la falta de oposición o pronunciamiento oportuno por el demandado - arrendatario - en estricta aplicación del procedimiento legal se emitió sentencia declarando terminado el contrato de arrendamiento, y consecuentemente ordenando la restitución de la vivienda a cargo del demandado y demás personas que se encontraran ocupándola, decisión que fue notificada por estado y una vez alcanzó firmeza, sin que el arrendatario hubiera procedido a la restitución voluntaria, previa solicitud del demandante se dispuso comisionar a la autoridad de policía para tal efecto.

Hay que anotar que el proceso de restitución se surtió con sujeción al procedimiento legalmente establecido, durante el cual el demandado no planteó oposición ni controvertió el contrato base de la restitución ni parangonó actuación procesal alguna; de similar forma ni terceros ni otros interesados acudieron a la actuación oportunamente, haciéndose reconocer para quedar vinculados a la relación jurídico procesal y por tal razón poder cuestionar bien el contrato de arrendamiento, o las etapas y actos procesales o plantear las situaciones que de cierta manera pudieran afectar sus intereses legítimos, es decir, el proceso se agotó de principio a fin dentro de los parámetros de normalidad, sin cuestionamiento o reparo alguno por terceros, por cualquier persona o algún interesado en las resultas de la litis.

A esta altura, es necesario adelantar algunas precisiones sobre el contrato de arrendamiento, indicando que de esta clase de convención surgen únicamente derechos y obligaciones de carácter personal entre las partes contratantes, siendo las principales para el arrendador, entregar la cosa arrendada para proporcionar el goce o disfrute de la cosa al arrendatario, y por éste pagar o cancelar dentro de los precisos términos convenidos el canon de arrendamiento o renta.

En este orden de ideas, siendo el contrato de arrendamiento un acto de administración en el sentido que quien arrienda no sutrae del patrimonio la cosa arrendada, ni la enajena, ni transfiere la propiedad a ningún título, no es exigencia legal ni se requiere entrar a establecer si el arrendador es o no propietario del bien dado en arrendamiento, es indiferente quien sea el dueño y tan cierta es tal circunstancia, que las normas regulatorias del contrato de arrendamiento no consagran como uno de los presupuestos para su validez o eficacia, el hecho que el arrendador necesariamente sea el titular del derecho

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

de dominio; y siendo más precisos conforme a la legislación sustancial, no se puede desconocer que el arrendamiento de cosa ajena vale según voces del artículo 1974 del Código Civil Colombiano.

En línea con lo dicho, y siendo que el contrato de arrendamiento en conjunto con la demanda instaurada por el demandante reunía las exigencias de ley, no tenía este la obligación legal de aportar el certificado de tradición donde constara la titularidad de la propiedad sobre el inmueble objeto del contrato, tampoco la escritura pública o documento que demostrara que la propiedad del bien estaba radicada a su nombre y el juez al momento de admitir la demanda no tenía obligación de exigir alguno cualquiera de los citados documentos, para viabilidad de la acción de restitución, bastaba solamente y como así sucedió, que se aportara el contrato de arrendamiento, documento privado que al reunir los requisitos mínimos exigidos por la ley, se debe considerar como documento auténtico suficiente para impulsar la acción de restitución; autenticidad que en momento alguno fue controvertida o desconocida por el demandado, por terceros intervinientes en el proceso dentro de las etapas propias de la instancia judicial.

Con el fin de complementar lo expuesto se ha de señalar que el contrato de arrendamiento es de naturaleza consensual, por tal motivo, no requiere ser elevado a escritura o documento público, o documento alguno donde conste o se pueda verificar que el arrendador es titular del derecho de dominio sobre la cosa arrendada, es que incluso, para arrendar un inmueble no se requiere ser ni poseedor ni tenedor del bien, porque se itera, la finalidad del contrato no es la de transferir la propiedad o constituir un derecho real o una expectativa, simplemente establecer o adquirir derechos y obligaciones personales.

Otro aspecto que merece especial atención es la naturaleza del bien objeto del contrato que invoca la peticionaria, ya que del contrato no se deducía de forma manifiesta u ostensible, ni siquiera se insinuaba que fuera un bien de naturaleza fiscal tal como lo afirma la solicitante, advirtiendo además, que a la fecha no está legal y plenamente demostrado que sea un bien fiscal o que la propiedad pertenezca exclusivamente al municipio, por tal motivo, argumentar a priori, sin consultar otras pruebas o documentos que insinúan una realidad diferente, que para la celebración del contrato entre dos personas particulares, se debían agotar las exigencias especiales del régimen de contratación administrativa - Ley 80 de 1993 - y además pregonar que tanto arrendatario como arrendador, no tienen la calidad de entidad o de servidores públicos es criterio que se respeta mas no se comparte debido a la situación actual del inmueble o lote de terreno y de todos los lotes que conforman dicha urbanización.

Si bien es cierto, del certificado de tradición del bien y de la escritura pública aportada por la interesada con posterioridad al proceso, pareciera ser

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

que la propiedad actual es del municipio exclusivamente; también parece ser conforme a otras pruebas recopiladas en razón a la nueva situación planteada por la interesada, que el bien perdió la naturaleza de fiscal, que al parecer el municipio se despojó de él físicamente, de su posesión material, con la plena intención de ceder o transferir a título gratuito la propiedad, como de similar forma ha procedido con la mayoría de los 39 lotes restantes para que fueran adjudicados legalmente a los adjudicatarios.

Entre las pruebas o documentos se pueden citar: el acto escritural No. 310 del 28 de agosto de 1997 donde el representante legal del municipio o alcalde para su época, procedió a fraccionar el globo de terreno mayor donde de antaño estaba construido el hospital, en 40 lotes, asignándole a cada uno el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral, y que fueron entregados materialmente a varias personas, quienes de mucho tiempo atrás los habían ocupado, todo en cumplimiento de un programa de vivienda de interés social.

Que existen actualmente a favor de los adjudicatarios de la mayoría de los terrenos o lotes segregados del de mayor extensión, títulos de propiedad a su favor, se itera, lotes o terrenos que fueron entregados materialmente por el Alcalde Municipal debidamente autorizado por el Concejo en cada situación particular.

Que obra el Acuerdo No. 330 del 24 de agosto de 2016 donde el Concejo Municipal autoriza al Alcalde para ceder a título gratuito los bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social de conformidad con el artículo 2° y 10° de la Ley 1001 de 2005; que en el presente asunto si bien conforme al certificado de tradición la propiedad del lote No. 1° de la Manzana A, del barrio Ciudad Jardín, uno de los 40 lotes entregados por el representante legal del municipio aún aparece registrado a nombre de la entidad pública, existen pruebas fehacientes las que ni siquiera menciona la interesada, que este inmueble fue entregado a un particular José Fernando Villegas Delgado para efectos que lo ocupara, que construyera su vivienda, con la obligación que adelantara las gestiones o trámites para su adjudicación legal, lo que no hizo, sino que lo negoció, lo permutó con otra persona, con Carlos Gabriel Churio Vélez, esta última que se lo cedió al actual arrendador a través de un documento privado - promesa de venta -; que existen documentos como son el derecho de petición elevado por el actual poseedor del inmueble y la respuesta del Alcalde solicitándole allegara o cumpliera ciertos requisitos para efectos de legalizar la propiedad o derecho de dominio sobre el citado lote a su favor, es decir, la interesada con fundamento en una verdad a medias plantea por intermedio de su apoderado judicial una serie de argumentaciones jurídicas a su manera y sin consultar o exponer la verdad real conforme a las circunstancias actuales del lote de terreno y de la vivienda en el construida por su arrendador.

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

Entonces, frente a una situación de tal naturaleza, con fundamento en dos pruebas documentales aducidas con posterioridad al proceso, y se dice, con posterioridad porque el proceso termina con la sentencia que decide la litis, así exista una etapa posterior o subsiguiente, que es la de cumplimiento del fallo y en el caso de autos ya se ha proferido sentencia, se plantean una serie de argumentos, criterios y posiciones jurídicas estrictu sensu, tales como: que el bien es de naturaleza fiscal, que es propiedad exclusiva del municipio, que solamente para celebrar un contrato, en este caso el arrendamiento, se debe estar a las disposiciones y exigencias para el sistema de contratación administrativa, que ni el arrendador ni el arrendatario son entidades o funcionarios públicos que puedan celebrar sobre el inmueble contratos de arrendamiento, que el arrendador no es poseedor en razón a que se esta frente a un bien fiscal pero contrariando esta afirmación argumenta que la interesada lleva tres años de posesión, según esta posición, el actual arrendador que lleva más de 14 años detentando materialmente el inmueble no es poseedor por tratarse de un bien fiscal, pero la interesada señora Doralba Arias Vásquez lleva tres años de posesión y para ella si se debe considerar valida la supuesta posesión alegada; es que la señora ocupó el inmueble por una relación personal que sostenía o sostuvo con el arrendatario, no llegó allí con ánimo de señora y dueña, sino como habitante de la vivienda en razón a su esposo, y permanece en la parte baja de ella, sin pagar arriendo, alegando que este señor, el arrendatario le dijo de palabra cuando la llevó allí que le regalaba la vivienda, circunstancia sobre la cual tampoco existe documento alguno, es decir, al parecer invoca una supuesta posesión que no detenta, a que a la fecha no ha demostrado en legal forma.

Con fundamento en tales interpretaciones se anuncia una nulidad absoluta de carácter sustancial, que puede ser denunciada en cualquier momento, por cualquier interesado, que configura objeto y causa ilícita, y que ante la claridad en la interpretación que hace el apoderado judicial de las normas que invoca, es deber de este judicial inexorablemente proceder a declararla de inmediato a esta altura, revocando y dejando sin efecto la sentencia, y de contera todas y cada una de las etapas o actuaciones del proceso de restitución, con la única y exclusiva finalidad de impedir la restitución de la vivienda que fue objeto del contrato incumplido, que actualmente ocupa la solicitante y que hasta la fecha no ha demostrado que su ocupación sea legítima.

Precisando este asunto, la solicitante puede alegar la nulidad sustancial absoluta por objeto y causa ilícita, nadie le resta posibilidad pero lo ha de adelantar a través de las acciones o mecanismos apropiados y dentro de los plazos establecidos para ello, pues así no procedió durante el transcurso del proceso si consideraba que estaba legitimada para tal efecto; pero no puede pretender a esta altura en firme la sentencia definitiva del proceso, invocando

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

objeto ilícito que se entre a decidir una nulidad absoluta que plantea no en una sencilla solicitud, sino en un escrito donde estructura y presenta una verdadera demanda, se revoque y deje sin efecto una sentencia en firme, que se declare la nulidad de todo el proceso, para obtener el fin propuesto: evitar le desalojen de una vivienda que dice poseer pero que tampoco ha demostrado hasta este momento.

Planteando la posibilidad que dentro de un proceso se avizore la nulidad absoluta de un acto o contrato nada impide que se le reste validez o eficacia a través de los mecanismos legales y en las etapas procesales pertinentes, y si bien es cierto, una nulidad de tal jaez se puede alegar en cualquier momento y por cualquier persona, ello no implica per se que se pueda hacer valer una vez terminado un proceso con sentencia de fondo en firme, en una etapa posterior de cumplimiento de la sentencia, argumentando contrario a la realidad jurídica procesal que en esta se están discutiendo los efectos de la providencia final, es decir, estas nulidades si bien pueden ser invocadas por cualquiera y el juez incluso cuando las advierta manifestarse de oficio, no se puede intentar por quien no esté legitimado para hacerlo y esta legitimación se adquiere haciéndose reconocer dentro del proceso y planteando el interés que le asiste, o mediante la utilización de un mecanismo legalmente autorizado pero también demostrando la legitimidad que le asiste en la relación y en el caso del juez, tampoco puede acometer el estudio de una situación o vicio jurídico de un acto o contrato, finiquitada legalmente la instancia y contraviniendo, revocando o dejando sin efecto su propia decisión, atentando contra principios como la cosa juzgada, eventualidad o preclusión, la inmutabilidad de la sentencia que no permite sea revocada o modificada por el mismo funcionario que la produce y violando abierta y flagrantemente el debido proceso.

Si se agotó el proceso, dentro de la actuación no se plantearon o se avizó la posible nulidad, la parte interesada que considera le asiste un interés legítimo que se itera debe demostrar o una relación sustancial o procedimental con alguna de las partes, o sobre el bien, puede acudir al mecanismo legal consagrado para el efecto, demostrar en sede de revisión extraordinaria a través de las pruebas que su interés legítimo se ve afectado en razón a los efectos posteriores de la sentencia.

Se debe aclarar a la solicitante, especialmente a su apoderado judicial que en la etapa de cumplimiento de la sentencia no se discuten los efectos, simplemente se hacen efectivas las decisiones adoptadas incluso a través de la utilización de la fuerza si a ello hubiere lugar.

La sentencia proferida en un proceso goza o está revestida por el principio de legalidad y si esta se cuestiona pretendiendo su ilegalidad, se deben utilizar

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

los medios legales que la ley autoriza para impugnarla, restarle efecto o dejarla sin validez tan alegremente como se pretende.

No se pueden proponer incidentes, interponer recursos, formular oposiciones o excepciones, manifiestamente encaminados a entorpecer o demorar el normal desarrollo de los procesos y de las tramitaciones legales y, en general abusar de las vías de derecho o su empleo en forma contraria a su finalidad consagra el No. 8 del art. 33 de la Ley 1123 de 2007 - Nuevo Código Disciplinario del Abogado - y lo que se pretende con esta mal denominada solicitud, que en el fondo es una demanda, es un ataque frontal u oposición total a una actuación, planteada de tal forma, con argumentos e interpretaciones amañadas que pueden no solo hacer incurrir al funcionario en error sino para obtener un provecho contrario a su aparente finalidad, por tal motivo con el debido respeto se le sugiere al apoderado judicial en este asunto se abstenga de continuar demorando el normal desarrollo de la actuación con actuaciones jurídicas abiertamente improcedentes, que den lugar a solicitar acciones disciplinarias ante las autoridades respectivas.

Lo anterior, habida consideración que para impedir el cumplimiento de la sentencia en este proceso, se adelanta actualmente en contra de este Juzgado y de la autoridad policiva una acción de tutela ante el Juzgado Civil del Circuito de Salamina Caldas.

Por lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Aranzazu, Caldas,**

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR por improcedente la solicitud de nulidad sustancial absoluta planteada por la señora DORALBA ARIAS VÁSQUEZ dentro de la etapa posterior de la sentencia del proceso de restitución de inmueble arrendado que fue promovido por CARLOS ALBEIRO GALLEGO DÍAZ en contra de MANUEL JOSÉ GALLEGO, por lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

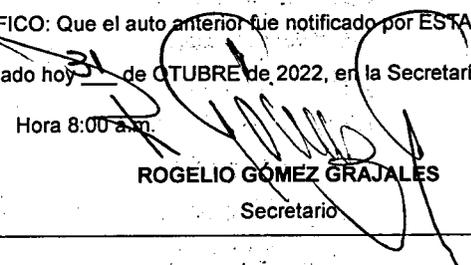
SEGUNDO: Al Dr. Jacobo Giraldo Bedoya, abogado titulado, portador de la T. P. Nro. 357207 del C. S. J. y C.C. Nro. 1.053.855.544 se le reconoce personería para actuar, en los términos y para los fines del memorial poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
JUEZ

Radicado: 2022-00076 00
Demanda: Restitución inmueble arrendado

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 118
Fijado hoy 31 de OTUBRE de 2022, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00 a.m.

ROGELIO GÓMEZ GRAJALES
Secretario

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

