

RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden  
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
VERGARA CUNDINAMARCA

Enero diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2.021).

REF:	RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO de LUIS MANUEL AGUDELO BECERRA contra ANA CELINA LUNA. Expediente 25-862-40-89-001-2020-00034.
------	---

Frente al estado actual del presente proceso, luego de revisar cuidadosamente cada una de sus actuaciones y teniendo en cuenta que en este momento no se advierten vicios que puedan acarrear nulidades, con lo que se ejerce el control de legalidad sin medida de saneamiento alguno por cuanto el trámite dado a este asunto ha sido el indicado por la ley, y en consideración a que la parte pasiva no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, se procede a dictar sentencia de plano, de conformidad con lo indicado en el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

#### I.- ANTECEDENTES

El 2 de septiembre de 2020, el señor **LUIS MANUEL AGUDELO BECERRA** a través de apoderado judicial promovió demanda en contra de **ANA CELINA LUNA** a efecto de obtener de esta la restitución del inmueble denominado El Caliche ubicado en la vereda Chontecito del municipio de Vergara Cundinamarca, descrito y alinderado tal como aparece en la Escritura Publica No. 147 de mayo 12 de 2017 de la Notaria Única de Nocaima.

#### CAUSAL INVOCADA

De acuerdo a la demanda, como causal para solicitar la restitución del inmueble arrendado se invocó la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$180.000.00.

#### HECHOS

Los hechos son los que a continuación se sintetizan:

Refiere el demandante, señor Luis Manuel Agudelo Becerra que en el año 1997 Ana Celina Luna y Custodia Benavides de Vega celebraron verbalmente un contrato de arrendamiento por el término de un año para que la demandada en su calidad de arrendataria viviera junto con su familia, pactando como canon de arrendamiento la suma de \$30.000.00 anuales pagaderos anticipadamente, sobre la totalidad del predio rural denominado El Caliche ubicado en la vereda Chontecito del municipio de Vergara. Que en dicho contrato se dejó estipulado que la arrendataria no podría edificar en el inmueble arrendado ni realizar ningún tipo de

mejoras, y que pese a esa prohibición la señora ANA CELINA LUNA levanto una casa, ha realizado siembras, de caña, café, cacao plátano, entre otras, y también construyó un pozo para la cría de peces.

Añade que en varias ocasiones la señora Blanca María Vega Benavides en su condición de representante de su señora madre Custodia Benavides ha requerido de manera verbal a la señora Ana Celina Luna para que entregue el inmueble arrendado, a lo cual ha hecho caso omiso evidenciándose su interés de apropiarse indebidamente del inmueble arrendado.

Agrega que mediante Escritura Publica No. 147 de mayo 12 de 2017 de la Notaria Única de Nocaima se protocolizó el contrato de compraventa de derecho y acciones de la totalidad de lo cedido en arriendo a la hoy demandada, sobre el inmueble El Caliche en el cual la señora Custodia Benavides de Vega fungió como vendedora y el señor Luis Manuel Agudelo Becerra como comprador, subrogándose este último en los derechos que la vendedora tenía como arrendataria de dicho predio.

Manifiesta igualmente el aquí demandante, que una vez otorgada dicha escritura le dio a conocer de manera personal tal circunstancia a la demandada, solicitándole también el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Finalmente refiere el señor Agudelo Becerra que en el mes de febrero de 2020 a través del juzgado cito a la señora Ana Celina Luna a una audiencia de conciliación a fin de llegar a un acuerdo con relación al pago de las mejoras realizadas en el predio rural denominado El Caliche, la que se declaró fallida.

## II.- ACTUACIÓN PROCESAL

Subsanada como fue la demanda, se aceptó mediante providencia de septiembre 9 de 2020, disponiéndose su notificación y traslado, acto que se cumplió con la señora **ANA CELINA LUNA** en forma personal el día 26 de octubre del mismo año, conforme se aprecia de la diligencia obrante a folio 70 del cuaderno único, notificación contra la cual no se hizo reclamo alguno. Dentro del término de traslado la demandada presentó un escrito dando contestación a cada uno de los hechos, oponiéndose a las pretensiones aduciendo que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se debe a que no le han querido recibir el dinero en efectivo, y que no hay ningún incumplimiento ya que desde el inicio del contrato de arrendamiento del terreno lo que se convino con la señora Custodia Benavides era que se podía trabajar la tierra, así como construir la casa de habitación, y que nunca hubo ninguna inconformidad con ella por dicha mejoras., y que cuanto el aquí demandante presuntamente adquirió el predio las mejoras ya existían.

Así las cosas, estando el proceso, dentro de la oportunidad prescrita en el numeral 3o. del artículo 384 del C GP se procede a proferir la sentencia correspondiente, previas las siguientes,

## III.- CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad, amén de no observarse causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, razones de suyo suficientes para proferir decisión de fondo.

81

Colíjase del *petitum*, que lo perseguido por la parte actora es que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado verbalmente entre la señora CUSTODIA BENABIDES DE VEGA representada por su hija BLANCA MARIA VEGA BENAVIDES con la aquí demandada ANA CELINA LUNA.

Así las cosas, el problema jurídico que se plantea en esta instancia se centra en determinar si: ¿el señor LUIS MANUEL AGUDELO BECERRA quien funge como demandante se encuentra legitimado en la causa para demandar la terminación del contrato de arrendamiento *-por falta de pago de los cánones de arrendamiento-*? y en caso de resolverse favorablemente al accionante, ¿se dan los presupuestos para declarar la terminación del contrato verbal de arrendamiento demandado?

Para resolver, inicialmente debe tenerse presente que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2º de la Ley 820 de 2003, como recientemente lo precisó la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de octubre de 2012, exp No. 2012-00199-01<sup>1</sup>, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *"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"*.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato<sup>2</sup>.

Ahora bien, frente al caso sometido a estudio de este Juzgado, ha de indicarse que de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, *-copias de los interrogatorios de parte absueltos por la demandada-*<sup>3</sup> con los que se constituyó el contrato de arrendamiento, se evidencia que la relación tenencial versa sobre la tierra que conforma la finca denominada El Caliche ubicado en la vereda Chontecito del municipio de Vergara Cund.

Entonces, partiendo del principio que informa sobre la carga de la prueba, esto es, que compete a la partes probar los fundamentos de hecho de las normas que consagran los fines jurídicos que ellas persiguen, se procede a analizar las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, a fin de lograr el convencimiento que permita dirimir la controversia, sin perjuicio de las solemnidades especiales

---

<sup>1</sup> en la memorada sentencia de constitucionalidad, dicha Corporación "expresó que "la Ley 820 de 2003 se titula 'Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones', por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a 'todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento', dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.""

<sup>2</sup> El artículo 1501 del Código Civil enuncia los elementos del contrato: "Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no producen efecto alguno o degeneraría en otro diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entiende pertenecerle, sin necesidad de cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales".

<sup>3</sup> Fols. 10 a 17

consagradas en la ley sustancial para la validez y existencia de ciertos actos y siguiendo las reglas de la sana crítica.

En primer lugar, es del caso precisar que el contrato de arrendamiento sobre la tierra constituye una modalidad especial de arrendamiento utilizada comúnmente entre campesinos, que no es posible aislarse de la normatividad civil por lo que la teoría y normas generales del ordenamiento civil adquiere forma aplicativa a este tipo de arrendamiento. En consecuencia, el contrato especial de arrendamiento de tierras está sujeto, en cuanto a su régimen legal a las normas generales establecidas por el Código Civil, a las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en esta misma recopilación.

Sin perder de vista lo anterior, debe recordarse que la legitimación en la causa, cuestión propia del derecho sustancial que es, y que según criterio acogido por la jurisprudencia patria, "*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 por pasiva)*"<sup>4</sup>, ha sido distinguida como un presupuesto de la pretensión, en tanto que para efectos de obtener sentencia definitiva del conflicto, condenatoria o absolutoria, es menester que al proceso concurren los titulares, por activa o por pasiva de esa relación. **De allí 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 aquel.**

En ese orden de ideas y centrada la atención del Juzgado en la acción de terminación del contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento escenario planteado, por ser aquel el objeto de este proceso, refulge paladinamente que su titularidad se encuentra únicamente en cabeza del arrendador, es decir de la persona que concedió el goce de la cosa, ya que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal **únicamente para los contratantes.**

En este sentido, en reciente pronunciamiento la H Corte Suprema de Justicia reiteró y destacó que:

*"4.1. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que "[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales"; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que "[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".*

*En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto "en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado", y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que "[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario". (resalta la Sala).*

<sup>4</sup> Chioyenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, pag 185

*Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.*

*Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, "el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**"<sup>5</sup>*

Así las cosas, como en el presente caso estamos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado, las partes de la acción son indudablemente el arrendador y el arrendatario, pues la acción de restitución, tiene como finalidad última la terminación del contrato, y mal puede terminarse un contrato entre partes que no están ligadas por él, pues la acción de restitución no nace del derecho de propiedad, sino del contrato por el cual el arrendador del bien, sea o no el propietario, ha convenido con el arrendatario en darle el goce del inmueble, luego la acción la tiene el arrendador y no el dueño.

Lo anterior, sin embargo, tiene sus excepciones, como cuando según la ley puede accionar también el propietario, pese a que no sea suscriptor del contrato de arrendamiento, ello se configuraría en el evento en que las causales para la terminación del contrato se sustenten en el ejercicio del derecho de dominio, y que evidentemente en el presente caso, no se invocaron, pues el asunto que ocupa nuestra atención, el pilar sobre el cual se ha construido la acción restitutoria, ha sido esencialmente **la mora en el pago de los cánones de arrendamiento**, la cual solo requiere que la evoque el simple arrendador cumplido.

Lo anterior es así, pues el inciso final del artículo 1974 del Código Civil, hace válido el arrendamiento de cosa ajena, y como se observa que en el contrato de arrendamiento -copias de los interrogatorios de parte absueltos por la demandada- que obra a folios 10 a 17, figura como arrendadora la señora CUSTODIA BENABIDES DE VEGA representada por su hija BLANCA MARIA VEGA BENAVIDES, quien evidentemente no funge como demandante, dicha circunstancia nos indica que el actor, señor LUIS MANUEL AGUDELO BECERRA no está legitimado para intentar la acogida de sus pretensiones a través de la presente acción, por consiguiente, con fundamento en el art. 282 del CGP se declarará de oficio probada la excepción de falta de legitimidad en la causa por activa, circunstancia que releva al despacho de la responsabilidad de analizar y decidir sobre los aspectos que constituyen el motivo de la controversia.

En consecuencia, no queda otra alternativa que negar ab initio las pretensiones de la demanda de que se trata y como resultado absolver a la parte demandada de las pretensiones que contra ella se persigan imponiendo la condena en costas del proceso a la parte demandante y señalándose como agencias en derecho, en esta instancia la suma de \$250.000 pesos moneda corriente.

<sup>5</sup> CSJ STC4312-2018. Resalta la Corte, C.C. C-670-04

04

#### IV.- DECISIÓN

En mérito de todo lo antes analizado y considerado, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara Cundinamarca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** de oficio probada la excepción de falta de legitimidad en la causa por activa. En consecuencia,

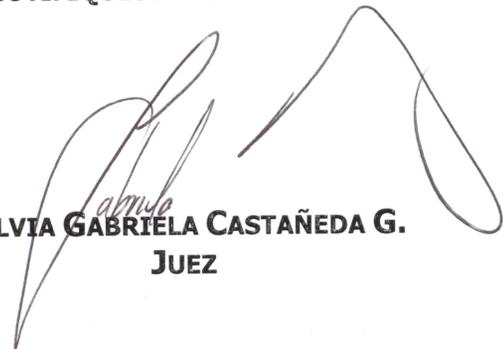
**SEGUNDO: NEGAR** todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

**TERCERO: DECLARAR** terminado el presente proceso, como consecuencia de lo dispuesto en precedencia.

**CUARTO: CONDENAR** al demandante al pago de las costas causadas con este proceso. Por secretaria practíquese la liquidación, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$250.000.00.

**QUINTO:** Ejecutoriada la presente providencia y cumplidas las obligaciones aquí demandadas, pase este asunto al **ARCHIVO DEFINITIVO** del Juzgado dejando las constancias pertinentes en los libros radicadores que se llevan en el Juzgado.

**, CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**SILVIA GABRIELA CASTAÑEDA G.**  
**JUEZ**

