

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNIICIPAL

Villavicencio, seis de Diciembre de Dos mil dieciséis.

Procede el despacho a resolver la excepción previa denominada legitimación e la causa por pasiva interpuesto por el apoderado de la parte demandada dentro del proceso ejecutivo 500014003002 201500290000 donde es demandante RV INMOBILIARIA SA y demandada NASLY ANDREY BAQUERO BAQUERO Igualmente se procede a resolver el recurso de reposición contra el auto calendado 25 de agosto de 2016 obrante a folio 16 cuaderno 2

Solicitando se declare lo siguiente:

1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana suscrito el día 24 de Febrero de 2014, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 3 A // No. 19 A - 29 MZ C CA 7 A BIF 7 URB HACARITAMA IV, de VILLAVICENCIO, por incumplimiento de contrato respecto del pago de los cánones de arrendamiento.

2.- Que se ordene a NASL y ANDREY BAQUERO BAQUERO, a restituir a R.V INMOBILIARIA S.A., el inmueble ubicado en la CALLE 3 A No. 19 A - 29 MZ C CA 7 A BIF 7 URB HACARITAMA IV, de VILLAVICENCIO.

3.- Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de R.V INMOBILIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 337 del C.P.C., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

4.- Que no se escuche a NASL y ANDREY BAQUERO BAQUERO durante el transcurso del proceso mientras no consigne órdenes del juzgado o de la demandada el valor total de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, de conformidad al numeral 4 del artículo 384 de la ley 1564 de 2012.

5.- Sírvase condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Mediante el proveído atacado calendado 17 de MARZO de 2015 se dispuso:

Se ADMITE la anterior demanda ABREVIADA de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO incoada por R.V. INMOBILIARIA S.A. contra NASLY ANDREY BAQUERO BAQUERO.

De la demanda y sus anexos, córrase traslado a la demandada por el término de CUATRO (04) días, para que se pronuncie al respecto.

Se tiene al Abogado(a) JUAN JOSE SERRANO CALDERON Representante Legal de la parte demandante actuando en causa propia por tratarse de un proceso de mínima cuantía.

Fundamenta la excepción previa denominada FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA en los siguientes,

H E C H O S

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Mi poderdante hizo entrega material del inmueble en los términos acordados, mientras que la RV INMOBILIARIA S.A. lo hace ver de forma contraria a la realidad puesto que la hoy demandante exige dar por terminado el contrato y ordena restituir el inmueble, sin tener claro que la misma entidad expidió para mi poderdante el ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO con fecha del 04 de marzo del año 2015 expedido por la misma RV inmobiliaria SA, además que mi poderdante realizó la CARTA DE AVISO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con fecha de radicado del 28 de octubre del año 2014, dadas estas claridades es de obviar que mi poderdante no goza de legitimación en la causa para cumplir dichas exigencias que a toda luces no son coherentes.

Dentro del término del traslado del recurso el apoderado del demandante GUARDO SILENCIO.

En tanto al auto atacado calendado 25 de agosto de 2016 en donde se dispuso:

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2a del artículo 424 del C. de P.C. no se escucha a los demandados en razón a que no se acredita demostró la cancelación de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados en el curso del presente asunto. En firme el presente auto vuelvan las diligencias al despacho para proveer como corresponde.

Sustenta el recurso en los siguientes

H E C H O S

1. La naturaleza jurídica del proceso de restitución de bien inmueble arrendado tiene como propósito restituir el inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado por parte del arrendador a la arrendataria, por consiguiente:

1.1. Se puede observar en la contestación de la demanda radicada ante su despacho el día 23 de octubre de 2013, se allegó "ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE

INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO del 04 de marzo de 2015, en la cual se entrega el inmueble en perfectas condiciones de aseo, puntura y bajo el inventario.

2. Para el día 09 de marzo de 2015, la demanda interpuesta por RV INMOBILIARIA S.A, no tiene bases jurídicas para que el despacho tenga en cuenta las PRETENSIONES por parte del demandante, por lo siguiente:

2.1. En la defensa se allego ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO del 04 de marzo de 2015, y como excepciones previas se interpuso "Legitimación por Pasiva", toda vez que se allego prueba sumaria de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendando.

3. En consecuencia al momento de radicarse la demanda por parte de la parte demandante, era un desgaste para el aparato judicial llevar a cabo un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, aun cuando se tiene como pretensión: 3.1. Declararse la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble. 3.2. Ordenarse la restitución del bien inmueble arrendado 3.3. Ordenarse la práctica de la diligencia de entrega. 3.4. No escucharse a la demandada como lo indica el parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C

4. El parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C, está vulnerando a mi prohijada el derecho de defensa, puesto que existe duda de la exista un contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado entre las partes, toda vez que existe en la contestación del bien inmueble arrendado ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO del 04 de marzo de 2015

A dicho escrito se le dio el trámite correspondiente y se procede a resolver el mismo para lo cual el juzgado,

C O N S I D E R A

Tiénese dicho que el recurso de reposición es el medio establecido por el legislador para que el propio juez que profirió la providencia la modifique o aclare o en su defecto lo haga el superior.

Hablando sobre la carga de la prueba el art. 174 del C de P Civil estipula: "Toda decisión judicial debe formularse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso". En tanto el art. 177 Ibidem contempla: "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persigan". Norma esta que consagra el principio de carga de prueba, la cual no es otra que una regla de conducta para las partes, porque indudablemente le señala cuales son los hechos que a cada uno interesa probar para que sean considerados como ciertos por el juez y se logre el buen suceso de lo pretendido por el demandante o demandado.

De donde por mandamiento expreso de la ley, se le impone la carga de probar la veracidad de los hechos constitutivos de las excepciones y de sus peticiones a la parte demandada.

El Código de Procedimiento Civil en su artículo 98 inciso 1 expone: Las excepciones previas se formularan en el término del traslado de la demanda

En tanto el artículo 97 inciso final del Código de Procedimiento Civil estipula: También podrá proponerse como excepción previa la **falta de legitimación en la causa por pasiva** y se puede **declarar mediante sentencia anticipada**.

Es por lo que en el caso en cometo resulta viable entrar a estudiarse la viabilidad o no de dictase sentencia anticipada en relación a la excepción previa enunciada como **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

En los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, la demanda, como expresión del ejercicio del derecho de acción, es un acto jurídico unilateral, pues con ella se pone en funcionamiento la rama jurisdiccional del estado.

Produciendo la demanda los siguientes efectos jurídicos procesales:

1. Determina los sujetos iniciales de la relación jurídica procesal.: juez y partes
2. Radica la competencia en determinado funcionario.
3. Delimita la legitimación en la causa de las partes.
4. Determina el contenido y alcance del debate judicial. Esto es, condiciona la sentencia, pues esta debe estar en consonancia con las pretensiones y con las excepciones planteadas.
5. Nace para el juez la obligación de proveer.

Para la admisión de la demanda deben concurrir ciertos requisitos de fondo y de forma, e igualmente se debe aportar anexos, entre ellos la prueba sumaria sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Entendiéndose por contrato de arrendamiento conforme lo define el art. 1973 del C Civil 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.

Ahora bien, el documento privado obrante a folio 1 a 3 del cuaderno 1 el cual fue traído al proceso dentro de la oportunidad prevista en el art. 183 incisos 2 y 3 del C de P Civil, documento este que de conformidad con el numeral 3 del art. 252 Ibidem y en armonía con el art. 276 de la obra citada, adquirió la calidad de auténtica acreditada plenamente entre el demandante y el demandado, deduciéndose la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble que se identificó en dicho contrato y cuya restitución la solicita la parte demandante en escrito de siendo quienes suscribieron y firmaron documento en calidad de arrendador RV INMOVILIARIA SA y arrendatario BAQUERO BAQUERO NASLY ANDREY

Sobre la excepción **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA** se tiene la legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia de fondo porque otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre el mérito de las pretensiones del actor y las razones de la oposición por el demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. Es una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso. Por tanto, cuando una de las partes carece de dicha calidad o atributo, no puede el juez adoptar una decisión de mérito y debe entonces simplemente declararse inhibido para fallar el caso de fondo.

La **LEGITIMACIÓN POR PASIVA** se consagra como la facultad procesal que le atribuye al demandado para contestar la demanda y proponer excepciones previas y de fondo, en tanto la **LEGITIMACIÓN POR ACTIVA** es la facultad que le da al demandante para reclamación al demandado mediante la demanda sobre una pretensión de contenido material.

En los procesos de restitución pueden ser partes el arrendador como demandante y como demandado el arrendatario, ya fueren personas naturales, jurídicas y los patrimonios autónomos. Siendo estos últimos la herencia yacente y herencia no yacente.

Cabe recordar el contrato de arrendamiento, dado su carácter bilateral, determina derechos y obligaciones para ambas partes, es decir para los arrendadores y arrendatarios. Por ende es dicha persona natural quien está legitimado por pasiva para ser demandada y se desprende dicha calidad de demandada la arrendataria aquí demandada. Razón suficiente para que no prospere la excepción previa **FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA** objeto de estudio toda vez que es parte arrendataria en el presente proceso.

En cuanto al recurso de reposición impetrado contra el auto en donde se declara no ser escuchada la parte demandada con fundamento en el artículo 424 parágrafo 2 del C de PC.

Al respecto el despacho observa que del hecho primero de la demanda el contrato de arriendo es por un término de 12 meses a partir 1 de marzo de 2014 al 28 del mes de febrero de 2015.

Del hecho quinto del libelo demandatorio se dice adeudarse a la parte demandante los cánones de enero, febrero y marzo de 2015.

No siendo procedente el canon de marzo de 2015 toda vez que el contrato precluía el 28 febrero de 2015 según los términos del contrato de arrendo. Además existe carta de aviso de terminación del contrato de arriendo en donde se estipula que la entrega se hará el día 28 de Febrero de 2015.

Aunado que la parte demandada arrendataria según consta a folio 8 cuaderno 2 entrego el inmueble objeto de restitución en la fecha 4 de marzo de 2015, pero no se dice de haberse cancelado los canones de Enero y febrero de 2015

Así las cosas, se colige que la parte demandada en ultimas estaría debiendo el canon de enero de 2015 y febrero de 2015. Parte demandada que dentro del término de traslado y aun este momento procesal aún no ha allegado el pago de los mismos, es por lo que resulta procedente no reponer el auto atacado 25 de agosto de 2016 obrante a folio 16 cuaderno 2

En razón de lo anteriormente expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa propuesta por la parte demandada mediante su apoderado judicial y denominado la misma FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NO reponer el auto atacado 25 de agosto de 2016 obrante a folio 16 cuaderno 2, aclarándose que la parte demandada no ha demostrado el canon de los meses de enero y febrero de 2015

NOTIFIQUESE

El Juez

HENRY SEVERO CHAPARRO CARRILLO

2015-290