

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
HOY 005 TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
Ibagué – Tolima, Diciembre Dieciséis de Dos Mil Veintidós

Radicación: 005-2021-00130-00  
Demandante: JAIME VICENTE ESTEVEZ VARON  
Demandado: JOHAN SAUL REY BRIÑEZ

Procede el despacho a pronunciarse sobre las Excepciones Previas, propuestas por el apoderado del demandado Dr. ARBEY ANTONIO ARAGÓN JIMÉNEZ dentro del proceso ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por JAIME VICENTE ESTEVEZ VARON contra JOHAN SAUL REY BRIÑEZ S, quien fundamentó las excepciones en los siguientes,

**H E C H O S:**

1.- Falta de jurisdicción y competencia, es un bien público y debe ser tramitado por el Juez de lo contencioso administrativo ya que no se aportó certificado de libertad y tradición del inmueble, por el contrario se presenta indicios de unos requerimientos de la Gestora Urbana por la empresa de correo 4 72 que indican que la calidad de propietario del inmueble es la Empresa Industrial y Comercial del Estado del nivel municipal Gestora Urbana de Ibagué, donde advierte la entidad que serán ellos quienes inicien el proceso de restitución de bien inmueble.

2.- Falta de legitimación por activa, ni la señora LUZ MERY DÍAZ RODRÍGUEZ ni el señor JAIME VICENTE ESTÉVEZ VARÓN acreditaron condición alguna que les revistiera del derecho para solicitado, en cuanto a la primera por no probar la calidad de cónyuge o compañera permanente, en cuanto al segundo no aporó prueba idónea que le dé la calidad de propietario, es decir certificado e libertad y tradición del inmueble, por el contrario aporó copia de un pago realizado a la Gestora Urbana por un contrato de arrendamiento, además no aporó prueba alguna que lo autorizara para sub arrendar.

3.- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, el artículo sexto (6) del decreto 806 de cuatro (4) de junio de 2020 establece que la demanda indicara el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda. En el traslado de la demanda y en el memorial que subsana la demanda No se aporta el medio de notificación del demandante.

**TRAMITE PROCESAL**

Del Escrito de excepciones se corrió traslado a la parte actora por el término de tres (3) días, mediante proveído del 19 de Noviembre de 2021, del cual la parte actora expuso:

**EXCEPCIÓN FALTA DE JURISDICCION Y COMEPETENCIA**

No está llamada a prosperar por cuanto es el juez civil municipal, es quien tiene la competencia y jurisdicción frente los conflictos suscitados en el contrato de arrendamiento suscrito entre dos personas naturales, este despacho es quien tiene en conocimiento el proceso de la referencia.

**EXCEPCIÓN FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA** No está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que el demandado suscribió contrato de arrendamiento y está ocupando ilegalmente el predio, no quiere entregarlo si se encuentra en mora o no, no debe reportárselo al arrendatario, debe dar cumplimiento el demandado a la terminación del contrato de arriendo efectuar la entrega inmediata del bien inmueble objeto de litigio; por otra parte se evidencia la mala fe del señor JHOAN SAULREYBRIÑEZ, teniendo en cuenta que una vez falleció el señor EDUAR ALEXANDER ESTEVEZ Q.E.P.D. dejó de pagar los cánones de arriendo, a la fecha nuevamente adeuda más de 4 meses, más la diferencia del el pago de los cánones de \$100.000 y el reajuste anual; el señor JAIME VICENTE ESTEVEZ es quien está a cargo del inmueble está legitimado para realizar la demanda por cuanto a la fecha ha sido quien cumple con las obligaciones del predio, como se presentó en el documento de la gestora urbana requiere directamente al señor demandante, por otro lado el señor JAIME ESTEVEZ ostenta calidad de administrador de bienes del fallecido.

**EXCEPCIÓN INEPTITUD DE LA DEMANDA** No está llamada a prosperar, por cuanto el despacho realizó el estudio de admisibilidad de la misma y emito auto que admite la misma, además en el escrito de subsanación si se encuentran los datos de notificación de los apoderados, asimismo el correo electrónico para notificaciones judiciales, por el contrario quien desconoce el decreto 806 de 2020 es el apoderado del demandante teniendo en cuenta que jamás corrió traslado de la contestación de la demanda a los apoderados, mediante el despacho se obtuvo dicha información que estaba obligado a poner copia de este documento a los apoderados, todo esto se evidencia en los escritos realizados al despacho donde se pone en conocimiento esta situación de desconocimiento de la contestación de la demanda. Por tanto, solicito a su señoría, declarar no prosperas las excepciones y continuar con el trámite procesal pertinente y fijar fecha y hora para la diligencia de entrega o restitución del bien inmueble por parte del demandado que ha demostrado actos de mala fe y ocupar de manera ilegal el predio, teniendo moras en los cánones, no acatando la terminación ni el preaviso de entrega del mismo

Agotado el trámite se procede a resolver, previas las siguientes,

#### CONSIDERACIONES:

En primer lugar, se resolverá la excepción previa denominada, falta de jurisdicción y competencia, tenemos que la mentada excepción está contemplada en el numeral 1° del artículo 100 del C. G del P.

Funda el presente medio exceptivo, en el hecho que, por tratarse de un bien público, la demanda debe ser tramitada por el Juez de lo contencioso administrativo, en el entendido que el inmueble objeto de restitución es de propiedad de la Gestora Urbana de Ibagué.

Frente a la presente excepción, el despacho no ahondara en su estudio, puesto que el artículo 384 del C. G. del P., establece un trámite especial para adelantar los procesos de Restitución de Inmueble Arrendado, en el que

claramente se establece: *“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas...”*

En ese orden de ideas, se tiene que en efecto la jurisdicción competente para conocer los conflictos entre arrendatarios y arrendadores es la civil, por ende, la excepción previa de falta de jurisdicción y competencia, esta llamada al fracaso.

De otra parte, en lo que respecta a la excepción previa de falta de legitimación por activa, expone el excepcionante que ni la señora Luz Mery Díaz Rodríguez ni el señor Jaime Vicente Estévez Varón acreditaron condición alguna que les revistiera del derecho para solicitar la restitución del inmueble

En primer lugar, tenemos que la señora Luz Mery Díaz Rodríguez, no es parte en el presente proceso, por lo que el despacho no hará alusión alguna frente a ello, ahora bien, en lo que respecta al señor Jaime Vicente Estévez Varón, se tiene que en efecto fue quien instauró la demanda.

Del estudio de la demanda, se tiene que en efecto quien pretende la restitución del inmueble es el señor Jaime Vicente Estévez Varón, quien allegó un contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Edwar Alexander Estévez Varón en calidad de arrendador y Johan Saúl Rey Briñez como arrendatario.

De igual manera, aporta un acta de conciliación para la entrega del inmueble en la que la convocante es la señora Luz Mery Díaz Rodríguez y el convocado es el aquí demandado Johan Saúl Rey Briñez.

Ahora bien, de las prueba recaudadas en el expediente, se tiene que el inmueble objeto del presente proceso es de propiedad del municipio de Ibagué, en cabeza de la Gestora Urbana, quien se lo arrendo al señor Jaime Vicente Estévez Varón, en el que en su cláusula cuarta establece: *“...En ningún caso el arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento sin consentimiento previo de la entidad de conformidad con lo establecido para el efecto en el artículo 17 de la ley 820 de 2003...”*

En ese orden de ideas, se tiene que el propietario del inmueble es el municipio de Ibagué en cabeza de la Gestora Urbana, quien se lo arrendó al aquí demandante Jaime Vicente Estévez Varón, quien a su vez autorizó a su hermano Edwar Alexander Estévez Varón (Q.E.P.D.) a subarrendarlo (autorización que brilla por su ausencia), sin tener facultades para ello, conforme se desprende de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito con la gestora urbana, en ese orden de ideas el despacho realizará un estudio sobre la legitimación en la causa por activa del aquí demandante.

Tenemos entonces, que en la legislación Colombiana se encuentra permitido el arrendamiento de cosa ajena, conforme lo dispone el artículo 1974 del Código Civil:

*“Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”.*

Sin embargo, en el entendido que el arrendador Edwar Alexander Estévez Varón, falleció, el ordenamiento jurídico, ha manifestado que, en algunos casos, autoriza que, a pesar de existir una pluralidad de personas legitimadas para

el ejercicio de la acción, esta sea instaurada por una sola de ellas, pero, en esos eventos, el efecto extintivo de agotamiento de la jurisdicción también se genera respecto de los demás cotitulares de ella.

Tal situación se presenta en la sucesión *mortis causa* y la herencia no yacente, pues ciertamente no es un ente moral, de modo que no puede ser parte demandante ni demandada en un proceso, pero si lo pueden ser los herederos, que en su calidad de tales representan al causante; por eso, demandar o pedir para la sucesión es hacerlo para los herederos en tal carácter, es decir, como copartícipes en la comunidad universal hereditaria.

A la muerte del causante, los herederos lo suceden en sus derechos y obligaciones, y por esta razón son ellos quienes concurren al juicio, bien sea integrando la parte demandante o como demandados.

Frente a ello, ha sostenido la H. Sala de Casación Civil que «*cuando se demanda para una sucesión, la Corte, respecto de la legitimación en la causa "por activa", tiene dicho que "cada heredero, en razón de suceder al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles (artículo 1008 del Código Civil), y de la representación del causante en tales derechos y obligaciones (artículo 1155 ibídem), puede demandar para todos los herederos*» (CSJ SC, 14 Ago. 2006, rad. 1997-2721-01). (Negrilla y subrayado fuera del texto).

Por ende el derecho real de herencia que un sucesor halle en el patrimonio de su causante directo, cuando éste, a su vez, ha fallecido después de haber aceptado la herencia dejada por el de *cujus* ascendiente suyo. De ello fluye que en ese primer heredero se radique cabalmente el carácter de sucesor jurídico de su causante, como que ocupa el lugar de éste en la universalidad por él dejada, bien en la condición de sujeto de obligaciones como para el ejercicio de los derechos.

Es justo en ese carácter que a dicho heredero pasan todas las acciones que correspondían al causante, y es por ello, sin duda, que aquél está facultado para intentar cualquier acción en favor de la herencia de este, pudiendo pedir para ella del mismo modo que en vida podría haberlo hecho el difunto. Valga advertir, eso sí, que el heredero no puede reivindicar directamente para sí un bien cuando la sucesión no ha sido liquidada, o cuando lo ha sido, pero en la partición no le fue adjudicado el bien que reivindica, por carecer, en ese momento y respecto de la cosa, de señorío singular, en la medida que ella sigue siendo propiedad de la herencia o de un heredero distinto, así este sea putativo.

En ese orden de ideas, se tiene entonces que el arrendador del inmueble es el señor Edwar Alexander Estévez Varón (Q.E.P.D.), al fallecer difirió todos sus derechos y obligaciones a sus herederos, quienes a la fecha no han iniciado los trámites para ser reconocidos como herederos, lo anterior, con el fin de asumir el carácter de parte, por activa o por pasiva, no personalmente ni como representantes de una entidad que carece de personería jurídica, sino por la calidad de herederos de que están investidos, lo cual es indicativo de la existencia de una tercera categoría dentro del presupuesto procesal de capacidad para ser parte que «es precisamente el caso de quien no comparece en propio nombre, ni en representación de otro, sino por virtud del cargo o calidad, es decir, en el evento contemplado por ser heredero.

En ese entendido, tenemos que el señor Jaime Vicente Estévez Varón, otorga poder a su apoderada obrando en nombre propio y no de la

comunidad sucesora del arrendador Edwar Alexander Estévez Varón (Q.E.P.D.), ni mucho menos allega su calidad de heredero del arrendatario.

Vistas, así las cosas, la excepción previa denominada Falta de Legitimación por Activa, propuesta por el demandado a través de su apoderado judicial está llamada a ser prospera, en consecuencia, de conformidad con lo normado en literal 3º del numeral 2º del artículo 101 del C. G. del P., se decreta la terminación del proceso.

En lo que respecta a la excepción previa de Ineptitud de la Demanda, el despacho no hará pronunciamiento alguno, por sustracción de materia

Por lo tanto, el despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR NO probada la excepción previa de Falta de jurisdicción y competencia, propuesta por el apoderado de la parte demandada, por los motivos expuestos anteriormente.

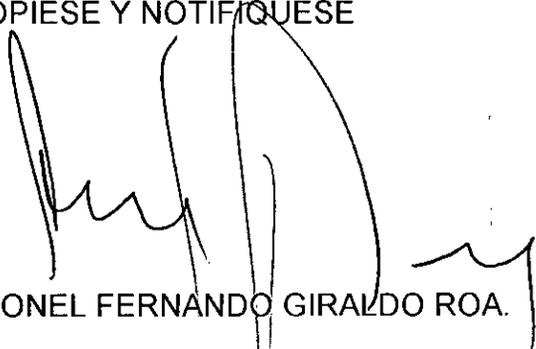
**SEGUNDO:** DECLARAR probada la excepción previa de Falta de Legitimación por Activa, por lo expresado en la parte motiva de la presente providencia.

**TERCERO:** DECRETAR la terminación del presente proceso conforme lo normado en el literal 3º del numeral 2º del artículo 101 del C. G. del P.

**CUARTO:** En firme el presente proveído, pasen las diligencias al archivo, previo la desonatación en los libros índices, radicadores y sistema justicia XXI.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

El Juez,

  
LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
IBAGUE-TOLIMA

**ESTADO**

La providencia anterior se notifica por estado  
No.049 fijado en la secretaría del juzgado hoy  
Diciembre 19 de 2022 a las 8:00 a.m.

**NOHRA DISNEY VASQUEZ DIAZ**  
SECRETARIA