

JURISPRUDENCIA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SALA DE DECISION

- 1) Para la Sala, el lanzamiento se tramita por la vía abreviada en todos los casos, cualquiera sea la causal alegada.
- 2) Concepto de trámite adecuado, en función del derecho de defensa, protegido por el debido proceso.
- 3) Los presupuestos de sentencia de mérito obran en función de los de sentencia favorable a la pretensión.
- 4) El Dto. 1.070 de 1956 reformó el art. 2.025 del C.C., permitiendo una causal de terminación no comprendida en el art. 2.008 ib. A tal causal se refiere el art. 5o. del Dto. 2.221 de 1983.
- 5) El contrato de arrendamiento termina de pleno derecho en los casos en que la ley no exige expresamente declaración del juez, como en el del art. 1.900 ib. Eso aproxima el lanzamiento al proceso ejecutivo, según la doctrina.
- 6) En aquellos casos no hay interés jurídico para pedir declaración previa de terminación del contrato.
- 7) Concepto de excepción perentoria y mera calificación vana de la pretensión.

Acordada en sesión del 22 de febrero, según acta 6
TRIBUNAL SUPERIOR, SALA DE DECISION

Por:
Dr. JAIME SOTO GOMEZ
Magistrado del Tribunal Superior de Medellín
Sala Civil.

JURISPRUDENCIA CIVIL

Dr. Jaime Soto Gómez

- 1) Para la Sala, el lanzamiento se tramita por la vía abreviada en todos los casos, cualquiera sea la causal alegada.
- 2) Concepto de trámite adecuado, en función del derecho de defensa, protegido por el debido proceso.
- 3) Los presupuestos de sentencia de mérito obran en función de los de sentencia favorable a la pretensión.
- 4) El Dto. 1.070 de 1956 reformó el art. 2.025 del C.C., permitiendo una causal de terminación no comprendida en el art. 2.008 ib. A tal causal se refiere el art. 5o. del Dto. 2.221 de 1983.
- 5) El contrato de arrendamiento termina de pleno derecho en los casos en que la ley no exige expresamente declaración del juez, como en el del art. 1.900 ib. Eso aproxima el lanzamiento al proceso ejecutivo, según la doctrina.
- 6) En aquellos casos no hay interés jurídico para pedir declaración previa de terminación del contrato.
- 7) Concepto de excepción perentoria y mera calificación vana de la pretensión.

Acordada en sesión del 22 de febrero, según acta 6
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA DE DECISION

Medellín, veintidós de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

El 18 de Julio de 1983, la Sociedad Alvarez Fajardo y Cía., Ltda., demandó en lanzamiento a la entidad Club Social Cadecol—Cantares de Colombia, en relación con un inmueble consistente en la segunda planta de un edificio situado en la calle 50, de Medellín, distinguido con el número 46-41 y comprendido por estos linderos: por el frente la calle 50, por el sur propiedad de herederos de Lázaro Martínez o Mejía, por el oriente propiedad de herederos de Valentín Vieira y por el occidente propiedad que es o fue de Emilio Robledo, afirmando estos hechos, como sustanciales: 2o., el 15 de marzo de 1977, el doctor Alberto Alvarez Londoño arrendó el inmueble a la entidad mencionada y al Señor Héctor Mejía, por 6 meses, a \$13.000.00.

3o. El Doctor Alvarez L. cedió el contrato a la sociedad que hoy demanda, en noviembre de 1980, y esta notificó la cesión, a la entidad arrendataria el 12 de febrero de 1981 y al señor Mejía el 13 de mayo del mismo año.

4o. y 5o., la sociedad dió por terminado el contrato y, al efecto, desahució a los arrendatarios, el 24 de febrero de 1981 a la entidad y el 13 de mayo del mismo año al señor Mejía.

Con la demanda presentó título de propiedad; certificado de registro; documento de arrendamiento suscrito por el arrendador; documento de arrendamiento suscrito por el arrendador primitivo y los arrendatarios, ante testigos (fls. 9 y ss.), con notas de

cesión, sin reconocimiento de firmas de cedentes; constancias de notificación afirmada; y prueba de la representación de las entidades contratantes.

Así mismo, presentó caución exigida por el Juzgado (fl. 25).

Los demandados contestaron admitiendo los hechos, aunque agregando la afirmación intrascendente de que no se presentaron planos aprobados para remodelar el local y que "el deshaucio se hizo por fuera del término establecido, en el art. 520 del C. Comercio" (sic); y diciendo proponer excepciones denominadas "inexistencia de la causa invocada", "no reunir los requisitos legales la causal que se invoca" y "confusión entre el inmueble que se intenta restituir —dice, por "recuperar"— y el ocupado por CABECOL" (fl. 30).

Considerando que había lugar a "concluir sin asomo de duda que el contrato de arrendamiento cuyo aniquilamiento se pretende, por no ser de aquellos (sic) sometidos al régimen de congelación está sujeto a la prohibición que consagra el artículo 2.025 del Código Civil" (fl. 43), el Juzgado rechazó la pretensión.

Habiendo la parte demandante apelado y sustentado oportunamente el recurso, el Juzgado lo concedió.

Por estar cumplidos los presupuestos de validez del proceso, incluyendo el trámite adecuado, el Tribunal lo admitió, y lo tramitó. (Si el trámite adecuado fuera el ordinario, habría declarado la nulidad, porque se ha entendido que, aunque el artículo 157 del C. P. C., en el inciso final, solo hace insaneable la nulidad

por falta de jurisdicción, tampoco son saneables las violaciones de los aptes. 3 y 4; a lo cual la Sala ha hecho la observación de que por trámite inadecuado se entiende del apte. 6 puede ser más grave que la del 4).

Dentro del trámite, alegó la parte apelante, haciendo énfasis en que se siguió el trámite adecuado; y en que "en ningún caso será posible afirmar que "la satisfacción de la obligación de restituir implica una pretensión directa e inmediata", y extendiéndose sobre este punto, además de tocar otro inicialmente, al cual se hará referencia.

El estudio de los presupuestos de sentencia favorable a la pretensión implica el estudio previo de los determinantes de sentencia de mérito; pero, porque aquellos se cumplen en función de estos, se ha de hacer referencia a presupuestos de sentencia favorable a la pretensión, como la tutela jurídica sustancial, para entender el interés jurídico, presupuesto de sentencia de mérito.

En relación con el arrendamiento de cosas en el C.C. abundan las disposiciones redundantes, como es el caso de que algunas genéricas dicen excluir el régimen de ciertos inmuebles y luego las relativas a estos repiten normas generales.

Así, el art. 2.008 establece causas de terminación del contrato de arrendamiento, sin mencionar la necesidad del arrendatario de usar la cosa arrendada; lo cual no excluye pacto positivo de las partes en tal sentido; y, luego, el art. 2.025 establece que tal necesidad no es causa de terminación del contrato sino cuando se ha pactado así.

El Dto. 1.070 de 1956 introdujo una primera reforma a tal sistema, en cuanto prorrogó los contratos de arrendamiento de ciertas ciudades (en forma, que no estableció control, sino congelación de arrendamientos), y, para resolver el problema del arrendador que perdió la oportunidad de ocupar el inmueble a la terminación del contrato, introdujo una reforma al art. 2.025 citado. (Tal decreto fue adoptado como legislación permanente por la Ley 141 de 1961).

Con la expedición del C. de Co. y normas posteriores resultaron inmuebles sometidos exclusivamente al C.C., por no estar comprendidos en la congelación; inmuebles sometidos a esta; e inmuebles sometidos a las normas del C. de Co.

El inmueble materia de este proceso estaba sometido a las normas de la congelación, reformativas del art. 2.025 citado (el cual reformó también, posteriormente, el C. de Co., en sentido análogo).

En el caso presente, habiéndose arrendado el inmueble en marzo de 1977, se arrendó bajo la vigencia de los Dtos. 2.770 de 1970 de 1076 y 63 de 1977, el cual, en su art. 9o., repite la norma citada del Dto. 1.070 de 1956.

Por último, los Dtos. 3.817 de 1982 y 2,221 de 1983. introdujeron cierto orden en relación con arrendamientos, empezando por adoptar el sistema de control de arrendamientos, en lugar de la mera congelación, y extendieron el régimen a todos los inmuebles urbanos (Dto. 3.817 citado), bajo la complicada expresión de "bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas".

Y, dentro de esto, el art. 5o. del Dto. 2.221 citado (sustitutivo del art. 6o. del Dto. 3.817) regula el punto materia del debate.

Así, solamente los inmuebles rurales están por fuera del control de arrendamientos.

En el caso presente, aunque la parte arrendadora no estaba facultada para ceder el contrato, la arrendataria lo aceptó tácitamente.

Por otra parte, la sociedad demandante cumplió la carga de dar la caución que le exige la ley.

Ahora bien, el contrato termina de pleno derecho en los casos que señala la ley. Lo que hace el juez es aplicar esta, no terminarlo.

Por eso en el proyecto de C. P. C. de 1956 con el de entrega del tradente al adquirente (considerado hasta entonces como ejecutivo mal colocado en el C. P. C. de 1931, como posesorio), se proponía incluir el de lanzamiento entre los procesos ejecutivos, bajo el concepto de la comisión redactora de que son casos que corresponden a pretensiones ("obligaciones" decía la comisión redactora) en que el derecho del demandante "es indiscutible" (pag. 397 de la publicación oficial).

Por tanto, para la mayoría de la Sala, con exclusión de la señorita Magistrada, pedir la declaración de terminación del contrato de arrendamiento carece de interés jurídico, entendiéndose por esto pedir al juez un pronunciamiento útil para sí.

Con respecto al caso en que la pretensión es de condena y se pide previa declaración, innecesaria, schonke dice que no existe interés jurídico (o "necesidad de tutela jurídica", en sentido procesal, para los alemanes); por lo cual hay lugar a inhibición, a menos que la declaración se pida subsidiariamente, si la ley le reconoce algún efecto.

Por tanto, hay lugar a declarar inhibición en relación con la mera declaración pedida, y a revocar la sentencia y decretar la restitución, con imposición de costas a cargo de la parte demandada.

En relación con las presuntas excepciones propuestas, se observa: la excepción perentoria es un hecho que impide el nacimiento del derecho, modifica este o lo extingue; de suerte que es extrínseco al proceso, es extraprocesal.

Así, no constituyen adversas a la demanda, como las hechas por la parte demandada, de las cuales ninguna corresponde a hechos de la naturale-

za dicha; por lo cual ninguna merece beligerancia.

En consecuencia, no hay lugar a declarar ninguna.

Por tanto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia materia de la apelación, en el sentido de declarar inhibición para la mera declaración de terminación pedida; la REVOCA en cuanto niega la restitución y condena en costas a la parte demandante, y DECRETA aquella, sin perjuicio de comisionar a autoridad de policía para la diligencia respectiva, si fuera preciso; e impone a la parte demandada las costas de las dos instancias.

Notifíquese.

Los Magistrados,
Jaime Soto Gómez
Rubén Velásquez Londoño
Nydia Velásquez Osorio

Harlén Uribe Duárez
Secretario.