República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D. C., siete de diciembre de dos mil veintitrés

Radicación 2022-01024

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por las señoras **Andrea Paola** y **Claudia Ximena Gutiérrez Romero**, frente a las señoras **Nubia Jeidy Moreno Pinzón** y **Nubia Tattyan Sánchez Moreno**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 19 de agosto de 2022 (pdf. 06, c. 1), la parte demandante solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado verbalmente con las demandadas el 1° primero de octubre de 2021 para destinarlo a vivienda, que recae sobre el inmueble casa ubicado en la calle 68 Bis. No. 99-92, de Bogotá, identificado con la matrícula No. 50C-181092, por la causa de mora en el pago de la renta convenida y servicios públicos domiciliarios.

En consecuencia, ordenar la restitución del bien y de no hacerse voluntariamente comisionar a la autoridad competente para su realización; decretar que las demandadas le adeudan por cánones la suma de $5.572.080; y los intereses legales desde el momento en que debió hacerse el pago y hasta el momento en que, en efecto, se efectúe; y condenarlas en costas (pdf. 05, c. 1. Págs. 2-3).

2. Como sustento fáctico adujeron que, el día primero de octubre de 2021, celebraron verbalmente (en calidad de arrendadoras) con las demandadas (en calidad de arrendatarias) contrato de arrendamiento sobre el citado bien.

Este tenía una duración de 6 meses, contados desde la fecha de su celebración, un canon de $1.050.000, con "pago los primeros 5 días mes calendario".

Las demandas cancelaron los cánones de octubre y noviembre de 2021; también enero, febrero y marzo de 2022, pero "no por el valor con el incremento del IPC, acordado, lo que constituye mora por la falta de pago".

A partir de abril de 2022, inclusive, no volvieron a cancelar el arrendamiento; y, además, se pactó que estarían a cargo de las accionadas los servicios públicos domiciliarios de agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas; pero desconoce "a la fecha en que situación se encuentran, ya que las arrendatarias no volvieron a enviar los recibos de pago de los servicios, como se acordó y realizo los primeros meses".

Agregó que por el incremento del IPC (5.62%) el canon pasó en 2021 de $1.050.000 a $1.109.010 en 2022, por lo que las demandadas adeudan 9.010 por cada de los siguientes meses: enero, febrero y marzo de 2022; mientras abril, mayo, junio, julio y agosto los deben completos para un total de $5.572.080.

Sostuvieron que los cánones de noviembre de 2021 a marzo de 2022 se cancelaron con posterioridad a los cinco primeros días de cada uno de esos meses, vale decir en mora y sin el valor total del incremento.

3. Por auto del 19 de septiembre de 2022 se admitió la demanda (pdf. 08, c. 1), del que las demandadas contestaron el 11 de enero de

2023 el libelo petitorio, quienes manifestaron el pago de los cánones a su arrendadora, vale decir, la señora Herlinda Romero de Gutiérrez; mientras los servicios públicos domiciliarios los ha cancelado puntualmente (pdf. 12, c. 1).

4. Mediante providencia del 17 de agosto de 2023 se decretaron como pruebas las documentales que militan en el expediente y al no existir otras pendientes por practicar dispuso dictar sentencia por escrito (numeral 2 del artículo 278 del CGP).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y desestimatoria las pretensiones de la demanda, por los argumentos que pasan a exponerse:

2. En efecto, las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble arrendado exige los siguientes presupuestos: a) la existencia entre las partes de un vínculo en virtud del cual una parte tenga un bien en calidad de tenedor[1], acreditado con documento que provenga del arrendatario; b) el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones contractuales como el no pago de la renta, subarriendo en todo o en parte del inmueble, entre otras[2].

3. Ahora bien, en los hechos 1°, 2°, 3° y 6° de la demanda se manifestó que las señoras Andrea Paola y Claudia Ximena Gutiérrez Romero les arrendaron verbalmente a las señoras Nubia Jeidy Moreno Pinzón y Nubia Tattyan Sánchez Moreno, el día primero de octubre de 2021, el inmueble ubicado en la calle 68 Bis No. 99-92, de esta ciudad.

Este contrato tendría un término de duración de 6 meses, contados desde la celebración de dicho negocio, con un canon

---

[1] AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 119.
[2] Ibíd. Págs. 124 y 125.

mensual de $1.050.000, pagaderos anticipadamente “los primeros 5 días de cada mes calendario” (pdf. 05, c. 1. Pág. 1).

En respaldo de esas afirmaciones, la parte accionante aportó las declaraciones extraproceso de los señores Laura Liliana Bernal Muñoz y Jesús Alonso Rodríguez Rodríguez adiadas el 5 de agosto de 2022, recogidas ante el Notario Cuarto de esta ciudad, en las que manifestaron que las demandadas “son hermanas y propietarias” del citado bien, ya que “llevan alrededor de 9 nueve meses actuando como dueñas y señoras del predio” y “celebraron contrato verbal de arrendamiento, donde ellas se presentan en calidad de arrendadoras y a las señoras Nubia Jeidi Moreno Pinzón… y Nubia Tattyan Sánchez Moreno… como arrendatarias”, quienes “han cancelado los cánones de arrendamiento a la Sra. Andrea Paola Gutiérrez Romero desde el mes de octubre de 2021, hasta marzo del año 2022, por lo tanto, me consta que a partir de la fecha se encuentran en mora de pago”; mientras el “canon de arrendamiento acordado para el año 2021 fue por un valor de $1.050.000, con incremento a partir del 1 de enero de cada años por el valor del IPC” (pdf. 02, c. 1).

En principio esta prueba sumaria, no controvertida, es suficiente para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento por así disponerlo el numeral 1° del artículo 384 del CGP.

Refrendado por otros documentos como la Escritura Pública No. 4344 del 22 de octubre de 2021, de la Notaría Segunda de Villavicencio (Meta), por medio de la cual María Alejandrina Morales Suspes, Narly Rocío y Elky Eduardo Rojas Morales le vendieron a las aquí demandantes, por $214.000.000, el inmueble con matrícula No. 50C-181092, que por cierto es el que se discute la tenencia de las accionadas (pdf. 03, c. 1).

Empero, pese a que dicha compraventa se inscribió en dicho folio en su anotación 13 (pdf. 12, c. 1. Pág. 21) dicha vicisitud no convierte a las demandantes en arrendadoras, porque el “propietario del bien

es persona ajena a la pretensión, porque la restitución entraña la terminación del contrato de arrendamiento, pronunciamiento que solo puede hacerse respecto de los titulares de la relación jurídica"[3].

Tesis refrendada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al sostener que "la acción de lanzamiento nace, no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no el propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella", para concluir que "la acción, pues, la tiene el arrendador, no el dueño; es acción personal nacida ex contrato y no acción real que dimane del derecho de dominio"[4].

Dicha vicisitud llevó a la parte demandada a discutir la calidad de arrendadora de las demandantes.

Para tal efecto, existe un punto de encuentro entre la prueba aportada por ambos extremos y son los mensajes de wasap que aportaron con sus respectivos escritos.

En especial los aportados por la demandante traen el envío de mensajes de texto con reenvío de cuentas de servicios públicos, la transferencia que se hizo de una cuenta de ahorros a otra el día 9 de noviembre de 2021 por valor de $1.050.000; pero sin especificar si las aquí accionantes tienen la calidad de arrendadoras del bien cuya restitución se implora (pdf. 04, c. 1).

Ello se debe a que la conversación por la red social fue aportada únicamente en relación con el envío de los recibos de los servicios públicos domiciliarios y pantallazo de la transferencia, pero no hay un mensaje de texto que explique la razón de tales envíos.

---

[3] AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.
[4] Auto, 9 de diciembre de 1975, proferido dentro de la revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cía. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

A su turno, según lo relatado en la demanda el contrato verbal de arrendamiento se celebró el primero de octubre de 2021; pero el día 13 de ese mes y año Andrea Hija de Sra. (posiblemente la demandante Andrea Paola Gutiérrez Romero) le escribió a la accionada Nubia Jeidy Moreno Pinzón, donde no se comporta como arrendataria, sino como diputada para el cobro por su madre[5], pues le manifestó: "Sra Heidy, buen día. Cómo se encuentra? Le molesto porque habíamos quedado con su hijo que me llamaba para la entrega de otro dinero. **Mi madre me pregunta sobre el cumplimiento del acuerdo que tienen y qué le puedo responder al respecto**? Quedo pendiente de su llamada para dar respuesta a su mamá" (se subraya, pdf. 12, c. 1. Pág. 28).

El 21 de octubre de 2021, a las 9:40 a.m., la señora "Andrea Hija de Sra." Pidió el envío de los recibos de servicios públicos, los cuales envió la citada arrendataria ese mismo día a las 10:12 a.m. (pdf. 12, c. 1. Pág. 29-32), pero allí no se plasmó que la requirente fungiera como arrendadora del bien que hoy reclama en restitución.

El 9 de noviembre de 2021, a las 7:22 p.m., la señora "**Andrea Hija de Sra. Herlinda**" le escribió a la accionada Nubia Jeidy Moreno Pinzón lo siguiente: "Sra. Heidy, que pena la hora, está despierta?" y le manifestó "**mi mamá está preguntando, por el dinero**", para lo que interesa al caso contestó la demandada que "**si quiere me puede dar un nequi y se la envío**".

El día 10 de diciembre de 2021, a las 9:34 a.m., Andrea le escribió por wasap a dicha accionada para el cobro del arriendo, por lo que esta se comprometió a hacerle una transferencia, y Andrea resaltó: "Le agradezco. Tengo una obra benéfica con niños y ancianos **encargada por mi mamá de ese dinero**. Dios la bendiga" (pdf. 12, c. 1. Pág. 37).

---

[5] "Puede ser diputado para el cobro y recibir válidamente el pago, cualquiera persona a quien el acreedor cometa el encargo, aunque al tiempo de conferírsele no tenga la administración de sus bienes ni sea capaz de tenerla" (artículo 1639 del Código Civil).

El día 7 de marzo de 2022, a las 3:03, la accionada de la referencia le escribió al señor Alonso Gutiérrez que "quisiera saber cómo puedo hacer o a que cuenta le puedo consignar lo del arriendo del mes de marzo. Ya que no he recibido ninguna respuesta suya. Ni tampoco se ha acercado a recoger el dinero. Muchas gracias. Quedo al pendiente. Dios lo bendiga" a lo que respondió: "**si quiere mañana yo estoy en mi apartamento hasta las 9:30**" (pdf. 12, c. 1. Pág. 40).

Por la actitud de la demandante Andrea Paola Gutiérrez Romero cobrar en favor de un tercero (su madre Herlinda) y la conversación sostenidas por la demandada Nubia Jeidy Moreno Pinzón se colige que los arrendatarios del bien son doña Herlinda y Armando y/o Alonso Gutiérrez.

Lo anterior respaldado por el contrato de arrendamiento suscrito el día 26 de diciembre de 2015, en el que la señora Herlinda Romero de Gutiérrez le arrendó a las aquí demandadas el inmueble de la referencia (pdf. 12, c. 1. Pág. 8).

Esta indeterminación de no saber a ciencia cierta quién era sus arrendatarios compelió a la demandada Nubia Jeidy Moreno Pinzón a realizar en el Banco Agrario de Colombia, en la cuenta de "depósitos de arrendamiento", el pago de los cánones de abril, mayo, junio, julio, agosto, octubre, noviembre, diciembre de 2022 y enero de 2023, cada uno por $1.100.000 (pdf. 12, c. 1. Págs. 9-18).

Por lo tanto, si bien es cierto que las demandantes son propietarias del bien, también lo es, por lo que resalta la doctrina[6] y jurisprudencia[7] antes mencionada, que dicha vicisitud no las

[6] AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.
[7] Corte Suprema de Justicia. Auto, 9 de diciembre de 1975, proferido dentro de la revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cía. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

convierte en arrendatarias, calidad que en este asunto tiene la señora Herlinda Romero de Gutiérrez.

Ello debido a que en los meses de noviembre y diciembre de 2021 la aquí demandante Andrea Paola Gutiérrez Romero cobró el canon a favor de su progenitora como se desprende del contexto de las conversaciones sostenidas por ella en wasap con la arrendataria Nubia Jeidy Moreno Pinzón.

Mientras la parte demandada aportó con su contestación un contrato de arrendamiento celebrado con la señora Herlinda Romero de Gutiérrez, del que no existe documento escrito que se haya dejado sin valor ni efecto por resciliación (artículo 1602 del Código Civil) o por sentencia judicial que así lo dispusiera.

De manera que se acreditó la falta de legitimación en la causa por pasiva, puesto que se pidió la restitución de un bien por quienes no tenían la calidad de arrendadoras, por lo que se denegará las pretensiones de la demanda.

Lo anterior con fundamento en que “conforme a la doctrina de la Corte, la falta de legitimación en la causa no impide el fallo de fondo, "pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva" (casación de 3 de junio de 1971, CXXXVIII, págs. 364 y siguiente)”[8].

---

[8] CSJ. SC. Sentencia de casación del 21 de junio de 2005. Exp. 2529031030021996-01758-01 (7804). MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

4. Sin ánimo de fatigar, se declarará probada la falta de legitimación en la causa por activa y, en consecuencia, naufragarán las pretensiones.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

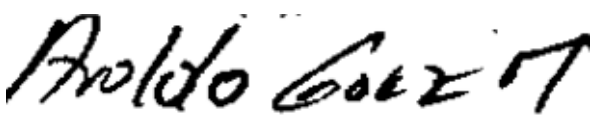
PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR las pretensiones.

TERCERO: LEVANTAR las cautelas en el caso de haberse perfeccionado alguna.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de $ 1.200.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado Nº _**066**_ del _11 _DE **DICIEMBRE DEL 2023** en la Secretaria a las 8.00 am

CARLOS EDUARDO YAMA MUNAR
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dee654efcf114c293baa501097187c5e39045ceee023c4c69f529d58a9810e33**
Documento generado en 07/12/2023 11:42:04 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica