

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2.021)

REFERENCIA:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO:	11001310301620200076300
DEMANDANTE:	JOSÉ MAURICIO SACRISTAN ROJAS
DEMANDADOS:	PIXEL FACTORY SAS MÓNICA GUAYAMBUCO BARRETO
DECISIÓN:	SENTENCIA DE LANZAMIENTO

Procede el Despacho a emitir la correspondiente sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, en cumplimiento del deber consagrado en el artículo 384 C. G. Del P.

**I. ANTECEDENTES**

Mediante demanda el señor JOSÉ MAURICIO SACRISTAN ROJAS, solicitó la citación de PIXEL FACTORY SAS Y MONICA GUAYAMBUCO BARRETO, para que previo el trámite de ley, se declare: terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con los demandados respecto del inmueble ubicado en la Calle 10 N° 27- 80 locales 128 y 129 y, que hacen parte del Centro Nacional de Artes Gráficas para lo cual invocó como causal de restitución la no solución de los cánones correspondientes a los meses comprendidos desde mayo y noviembre de 2020.

Los supuestos facticos sobre los que se soporta la acción son:

La demanda fue admitida por auto de fecha 3 de noviembre de 2020, y se le impartió el trámite de proceso verbal.

Por auto de fecha 3 de mayo de 2021, se tuvo por notificados a los demandados por conducta concluyente y se ordenó se les compartiera el vínculo del proceso, lo cual se hizo el día 21 de mayo de 2021.

Transcurrido el término de traslado los demandados, no propusieron excepciones y allegaron algunos documentos los cuales no fueron tenidos en cuenta, como quiera que no cumplieron con la carga que impone el párrafo segundo del numeral 4º del artículo 384 Ibídem, acreditando el pago de los cánones adeudados.

## II. CONSIDERACIONES

Concurren dentro de este proceso todos los presupuestos procesales, como son: La capacidad procesal, la capacidad de las partes para obrar dentro del proceso, además la competencia que tiene el Juzgado para conocer del proceso y la demanda reunió todos los requisitos de ley. De otra parte no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado ni en todo ni en parte, por lo tanto es del caso proferir el fallo de fondo que en derecho corresponda y ponga fin a la instancia.

Procede el despacho a estudiar la pretensión formuladas por la parte demandada y los documentos obrantes en el expediente, a fin de determinar si en el presente caso es plausible determinar la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre quienes figuran como sujetos procesales, y en caso positivo, analizar si se configuró la causal de restitución invocada, esto es, la falta de pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de mayo hasta noviembre de 2020, para obtener la terminación de dicho vínculo contractual.

Así las cosas, memora el despacho que la legitimación en la causa en lo que respecta al demandante, se refiere a la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia, y por lo que al demandado corresponde, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda. Al respecto, la doctrina procesal ha enseñado que:

*“(…) para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva).”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. "Instituciones de Derecho Procesal Civil", Volumen I, Conceptos fundamentales, la doctrina de las acciones, Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Edición. México D.F. 1989.

A su turno, Hernando Devis Echandía define el concepto así: *"En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda"*.

En el mismo sentido, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que:

*"(...) la 'legitimatio ad causam' 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 pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, "el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular."(Subrayado por el despacho)*

Resulta pertinente entonces indicar que a voces lo dispuesto en el artículo 384 Código General del Proceso, la acción de restitución tiene por objeto, precisamente *"que el arrendatario le restituya (al arrendador) el inmueble arrendado"*.

Por consiguiente, quien está legitimado para solicitar la restitución de la tenencia de un bien en vía del proceso de lanzamiento, no es otro que quien figure como extremo arrendador, es decir, quien concede el uso y goce de la cosa. De la misma forma, quien ésta llamado a comparecer al juicio en calidad de demandado, es aquel que al momento de la presentación del libelo obre como arrendatario, esto es, quien ostente la tenencia de la cosa a título de arriendo.

En éste sentido, el Código Civil establece en su artículo 1973 que el contrato de arrendamiento es una convención en virtud de la cual las 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 un precio determinado por este goce, obra o servicio. Igualmente, indica el artículo 1974 de la misma obra que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que puedan usarse sin consumirse.

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del treinta y uno (31) de agosto de dos mil doce (2012). Ref.: Exp. N° 11001-31-03-035-2006-00403-01. MP. Ruth Marina Díaz Rueda.

Del precepto normativo expuesto puede concluirse que el contrato de arrendamiento se constituye con dos características esenciales: (i) la cosa dada en arrendamiento y (ii) el precio por el disfrute de la misma. En el anterior contexto, dicho negocio jurídico se caracteriza por ser bilateral, consensual, oneroso y de ejecución sucesiva<sup>3</sup>.

Al respecto, en el expediente obra original del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2.012, que recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 N° 27- 80 locales 128 y 129, el cual refrenda que el demandante en calidad de arrendador – señor JOSÉ MAURICIO SACRISTAN ROJAS, le entregó la tenencia el inmueble mencionado a los demandados **PIXEL FACTORY SAS Y MÓNICA GUAYAMBUCO BARRETO** y se acordó que éstos pagarían la suma de \$4.500.000 MCTE., a título de “renta mensual”, en calidad de arrendatarios, por lo evidentemente los sujetos procesales gozan de tal legitimación para ocupar su posición.

Por tanto, como quiera que se demostró la existencia del vínculo contractual (núm. 1º artículo 384 C.G. Del P), no se desvirtuó la mora en el pago de la renta, se declarará la terminación del contrato celebrado y se ordenara la restitución del aludido bien inmueble arrendado.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y, por autoridad de la ley,

### IV. RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito **JOSÉ MAURICIO SACRISTAN ROJAS** como arrendador y **PIXEL FACTORY SAS Y MÓNICA GUAYAMBUCO BARRETO** en calidad de arrendatarios que recae sobre el bien inmueble ubicado en Calle 10 N° 27- 80 locales 128 y 129, de la ciudad de Bogotá D.C., cuyas demás características aparecen insertas en el libelo demandatorio al cual se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que restituya en favor de la actora el mencionado inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO:** En caso de no efectuarse la restitución voluntaria dentro de la oportunidad señalada, comisionar al señor Alcalde Local Respectiva - para llevar a cabo la diligencia. Librar despacho con los insertos del caso.

---

<sup>3</sup> (BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Sexta Edición. Librería Ediciones del Profesional. 2004).

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de \$500.000,00 MCTE., por concepto de agencias en derecho.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Valero P.', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

**MOISÉS ANDRÉS VALERO PÉREZ**

**JUEZ**

**(2)**