



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**
(ACUERDO PCSJA18-11127 octubre 12 de 2018)

Bogotá D.C., treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

**ASUNTO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO N°11001400307720210096000** instaurado por **CLAUDIA
MARCELA COMETTA HERRERA y YESSIKA MARYAD ALVAREZ
COMETTA** contra **BRAYAN DÍAZ RAMÍREZ y JAQUELIN CRUZ
GARCÍA.**

Encontrándose en la oportunidad procesal pertinente procede el Despacho a pronunciarse de fondo en el presente asunto.

ANTECEDENTES

Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones del actor pueden resumirse así:

Las señoras **CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA y YESSIKA MARYAD ALVAREZ COMETTA** mediante documento privado, celebraron contrato de arrendamiento por le termino de un año, sobre el local comercial ubicado en la carrera 55 N° 174-09 de la ciudad de Bogotá.

Al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento entre las partes se estableció de manera verbal que la señora **YESSIKA MARYAD ALVAREZ COMETTA** firmaba en nombre propio y en nombre de su señora madre **CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA**, quien ostenta la calidad de propietaria del inmueble objeto del contrato.

Las partes convinieron como canon de arrendamiento la suma de \$1.800.000.00, mensuales y como clausula adicional establecieron que los arrendatarios iniciarían pagando un canon de arrendamiento de \$1.500.000.00 mensuales, hasta que el Gobierno Nacional diera por finalizada la emergencia Sanitaria y se restableciera la situación comercial, valor último, que ha sido cancelado hasta la actualidad.

En la cláusula tercera del contrato suscrito se estableció que la destinación del inmueble era para cigarrería, tienda de víveres y comida en un tiempo en el cual no afectara la tranquilidad de la vecindad.

Afirmaron que los demandados han incumplido la cláusula tercera, en cuanto a la destinación del local comercial, pues más allá de prestar servicios de tienda víveres, se ofrecen servicios de venta de licor hasta altas horas de la noche, lo que perturba la tranquilidad del vecindario

Debido a lo anterior, y con el fin de que los arrendatarios contaran con un tiempo prudente para poder llevar a cabo el desalojo del inmueble, la demandante Yessika Maryad Álvarez en su condición de arrendadora remitió carta de aviso de terminación unilateral del contrato de arrendamiento mediante correo certificado de la empresa de mensajería Servientrega, siendo cotejado el documento enviado y certificada su entrega el día 15 de marzo de 2021, no obstante cumplido el termino los arrendatario no hicieron la entrega del referido local.

Con fundamento en estos hechos, la parte actora formula las siguientes pretensiones:

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado respecto del inmueble ubicado en la carrera55 N° 174-09 de la ciudad de Bogotá, teniendo en cuenta el incumplimiento en el objeto del contrato, específicamente en la destinación del inmueble.

Como consecuencia de lo anterior, solicito que se condene a los demandados a restituir a las demandantes el local comercial ubicado en la carrera55 N° 174-09 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50N-538729 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

TRÁMITE

Por auto calendado 14 de septiembre de 2021 fue admitida la demanda, ordenando la notificación de los demandados, diligencia que se practicó bajo los presupuestos del Decreto Legislativo 806 de 2020¹, quienes dentro del termino legal contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la parte actora.

CONSIDERACIONES

¹ Archivo #13.

1. Encontrándose en la oportunidad procesal pertinente procede el Despacho a pronunciarse de fondo en el presente asunto; siendo necesario primigeniamente establecer que no se evidencia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, la demanda reúne las exigencias situarías que le son propias, y la competencia recae sobre este Juzgado.

Atendiendo las manifestaciones de los demandados, en cuanto a la falta de legitimación por activa respecto de la señora **CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA**, procede el Despacho a pronunciarse al respecto.

En el proceso de restitución, la legitimación en la causa está presente en la relación contractual que determina al demandante y al demandado.

Ahora bien, necesario resulta referirse al tema de la legitimación en la causa, sobre el que la jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

"La titularidad de un derecho lleva implícita la posibilidad de ejercerlo, porque la razón natural lo impone y la ley sustancial lo faculta. Traduce el enunciado anterior en que sólo quien es titular de un derecho, por mediar una relación sustancial con él, puede demandar en nombre propio, y sólo quien tiene una relación con el mentado derecho lo puede disputar mediante la contradicción². La H. Corte Suprema de Justicia refirió, en torno de la legitimación en la causa y el interés para obrar, lo siguiente:

"Estos requisitos de mérito son llamados condiciones de la acción, porque respaldan y determinan su acogida y éxito. Estas condiciones consisten en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en la causa y en el interés para obrar. Se cumple la primera de estas condiciones cuando el hecho o hechos que le sirven de fundamento a la acción (causa petendi) y la pretensión que constituye su objeto (petitum) coinciden con el hecho o hechos previstos por la ley sustancial y con el efecto jurídico que esta atribuye a los mismos hechos. Apareciendo esta concordancia, resulta la acción tutelada por la ley y satisface una de las condiciones de su prosperidad. La legitimación en la causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra (...)"³.

En resumidas cuentas, la legitimación en la causa⁴, como lo ha determinado la Corte Suprema de Justicia, no es más que "un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa". (Citas T.S.B. Sent. 25 de enero de 2007, Mag. Pte. Rodolfo Arciniégas Cuadros).

La relación contractual en este asunto está acreditada con el contrato de arrendamiento de bien inmueble, allegado con la demanda, mediante el cual se dio en arrendamiento el el local comercial ubicado en la carrera 55 N° 174-

09 de la ciudad de Bogotá contrato celebrado entre YESSIKA MARYAD ALVAREZ COMETTA como arrendadora y BRAYAN DÌAZ RAMÌREZ y JAQUELIN CRUZ GARCÌA como arrendatarios, por la legitimación en la causa por activa identifica a la parte demandante como la persona en la cual radica el derecho que se reclama, en este caso la señora YESSIKA MARYAD ALVAREZ COMETTA.

Es así que respecto de la señora CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA, no se encuentra acreditada dicha calidad – arrendadora-, pues no suscribió el contrato base de la acción por lo que es evidente que tampoco le asiste la legitimación para actuar en el presente asunto, pues como ya se dijo, en los asuntos como el que nos ocupa la atención, dicha legitimación se encuentra cercenada a las partes que suscribieron el contrato de arrendamiento, por lo que así se dispondrá en la parte resolutive de la presente providencia.

Frente a la legitimación en la causa por pasiva identifica a la parte demandada, o sea a la persona frente a la cual se exige una obligación correlativa, en el presente caso los señores BRAYAN DÌAZ RAMÌREZ y JAQUELIN CRUZ GARCÌA arrendatarios del bien inmueble dado en arrendamiento y que se pretende sea restituido.

2. La acción de Restitución de Inmueble Arrendado, la instituyó el legislador en el artículo 384 del C.G del P., para que el arrendador demande de quién tenga la condición de arrendatario, el reintegro del bien dado en alquiler. Empero, la acción debe estar soportada exclusivamente en las causales previstas en la Ley o en aquellas convenidas por los estipulantes.

Ahora bien, de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento aportado como base de la acción, fluye como obligación principal de los arrendatarios, el cancelar un canon o precio por el goce de la cosa arrendada, sin dejar de lado que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, por lo cual es imperioso darle cabal observancia a lo estipulado; situación que al no ser cumplida por el obligado, confiere derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, sin que el legislador hubiere consagrado exigencias sustanciales complementarias o necesarias para esto.

Es así que atendiendo la causal invocada por la parte demandante – *destinación diferente a la acordada* – resulta atinado remitirse a lo acordado por las partes en el contrato de arrendamiento, del cual es establece en la cláusula tercera la cual establece que “(...) DESTINACIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n) a utilizar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente como local comercial para el desarrollo de su actividad comercial consistente en cigarrería, tienda de víveres y comida y se obligan a no dale un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres (...)”

Así las cosas, y atendiendo que los demandados no justificaron su inasistencia a la audiencia inicial, se dará aplicación al numeral 4 del artículo 372 del C.G.P. “*Consecuencias de la inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.” (resaltado propio)*

Desde esa perspectiva, se presumirán ciertos los hechos alegados por la demandante, en cuanto a que la destinación dada al local comercial es diferente a la acordada en el contrato, además de dar por ciertos los hechos en cuanto a la negativa de atender los requerimientos realizados por aquella, frente a la terminación del contrato y entrega del inmueble, lo que abre paso a la concesión de las pretensiones de la demanda.

Adicionalmente porque los anteriores hechos fueron ratificados por la demandante en interrogatorio de parte absuelto en audiencia inicial quien en líneas generales expuso: que los demandados convirtieron la cigarrería en una especie de bar, vendían licor hasta altas horas de la noche, es decir le dieron una destinación diferente.

No obstante, como quiera que en el asunto fue informada la entrega del inmueble el 17 de junio pasado del ⁵ - *local comercial ubicado en la carrera 55 N° 174-09 de la ciudad de Bogotá-* por sustracción de materia tan solo se dispondrá sobre la terminación del contrato.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

Primero. Declarar la falta de legitimación en la causa por activa, respecto de la señora **CLAUDIA MARCELA COMETTA HERRERA**, conforme se explicó en líneas precedentes.

Segundo. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **YESSIKA MARYAD ALVAREZ COMETTA** (*arrendador*) y **BRAYAN DÌAZ RAMÌREZ** y **JAQUELIN CRUZ GARCÌA** (*arrendatarios*) sobre el sobre el local comercial ubicado en la carrera 55 N° 174-09 de la ciudad de Bogotá.

Tercero. Condenar a la parte demandada a pagar las costas procesales. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de **\$366.000 m/cte.** como agencias en derecho.

⁵ Archivo #37

Cuarto: Archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁶

Firmado Por:

Jaiver Andres Bolivar Paez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 077

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: **48d0d31f78324ab9a6ea6c878ac9ca728bf1e507562ba7aca7a4bcc06ca60225**

Documento generado en 30/06/2022 07:39:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

⁶Decisión anotada en el estado N° 077 de 01 de julio de 2022.