



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., cinco (5) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF: N° 110014003086-2022-00670-00

Observados los documentos adosados al expediente por la parte actora (*núm. 016*), se tienen notificados por aviso a los demandados Fabio Ernesto Perdomo y Claudia Patricia Rengifo Botero del auto admisorio de la demanda proferido en su contra al interior del proceso.

Por secretaría, contrólense el término previsto en el inciso 5º del artículo 391 del Código General del Proceso, toda vez que no ha concluido el plazo previsto en dicha norma para que los demandados acudan al proceso.

Por otro lado, no se accede a la intervención del litisconsorte solicitado, toda vez que en el proceso de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso y cuya causal es la mora en el pago, se encuentra legitimado para proponer la demanda quien tiene la calidad de arrendador, que no el propietario, salvo que éste ostente también aquella calidad.

Ahora, teniendo en cuenta que fue presentado un contrato de arrendamiento para vivienda urbana como base de la acción y, lo que se pretende es la terminación de dicha convención y la consecuente restitución del bien, se tiene que quien está legitimado para demandar es la persona que tiene la calidad de arrendador en contra del arrendatario como parte pasiva.

Así está previsto en el artículo artículo 384 citado, pues allí solo se hace referencia al arrendador y arrendatario, y no al propietario “*Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicaran las siguientes reglas...* ” (se resaltó).

Distinción que también está prevista en los artículos 21 y 22 de la Ley 820 de 2003, al disponer sobre la terminación del contrato de arrendamiento, señalando que las

partes contractuales, de común acuerdo, en cualquier tiempo pueden terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y, enseguida indica las causales para que el arrendador pida la terminación unilateral del mismo.

Ahora bien, respecto del litisconsorcio necesario e integración del contradictorio, prevé el artículo 61 de la misma codificación que: *“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”* (se subrayó).

Nótese, que dicha norma es muy clara al disponer sobre la necesidad de integrar el contradictorio con las personas que sean sujeto de las relaciones o actos jurídicos, situación en la que no se encuentra el nuevo propietario, ya que sin su intervención, el proceso pueda continuar su trámite, pues se reitera, la parte demandante como pretensión está solicitando la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble, negocio en el que no hizo parte el nuevo propietario.

NOTIFÍQUESE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.
El auto anterior se notificó por estado: No. <u>068</u> de hoy <u>06 DE SEPTIEMBRE DE 2022</u>
La Secretaria
NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

AB