

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



**JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ**

Bogotá D.C., veintisiete de julio del año dos mil veintitrés

Restitución de bien inmueble 2022-1198

Demandantes: Iván Roberto Franco y Alexander Franco Bernal (herederos de José Roberto Franco).

Demandados: Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros Herrera.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del asunto de la referencia, previo compendio de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Los señores Iván Roberto Franco Bernal y Alexander Franco Bernal, en su calidad de herederos de José Roberto Franco Romero, actuando a través de apoderado judicial, instauraron demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros Herrera, para que con su citación, previos los trámites procesales pertinentes, se declarara terminado el contrato de arrendamiento No. LC-04501868 celebrado el 31 de julio de 2013, y, en consecuencia, se ordenara la restitución del inmueble ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá, descrito y alinderado como se especifica en la demanda, por falta de pago de los cánones de arrendamiento.

2. Como sustento de sus pretensiones, adujeron que el 31 de julio de 2013 entre el señor José Roberto Franco Romero y los demandados se celebró un contrato de arrendamiento, cuyo fin fue otorgar a los arrendatarios, acá convocados, la tenencia del local comercial ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá, negocio que tuvo una vigencia inicial de 6 meses, fijándose la renta en la suma de \$1.296.000.

Agregaron que José Roberto Franco Romero falleció el 27 de enero de 2018, pero los arrendatarios reconocieron 'como arrendadores' a los demandantes en su calidad de herederos determinados, a tal punto que siguieron pagando la renta periódica hasta el mes de diciembre de 2020, pero desde la siguiente mensualidad incurrieron en mora con el pago de los cánones de arrendamiento.

3. Oposición: los demandados se opusieron a las pretensiones de la demanda y formularon las excepciones de mérito que denominaron: ineficacia legal de la prueba que se acompaña para acreditar el vínculo contractual entre demandante y demandados; inexistencia de las obligaciones reclamadas a la parte demandada; falsedad en el contenido del contrato de arrendamiento; temeridad y mala fe; el demandado desconoce la calidad de arrendador; falta de legitimación en la causa de la demandante; falta de legitimación en la causa de la parte demandada; ineficacia legal de la prueba que se acompaña para acreditar el vínculo contractual entre demandante y demandados; y falta de los requerimientos legales.

Como sustento de la defensa, argumentaron que el contrato de arrendamiento allegado con la demanda nunca se celebró con los demandantes, tampoco por el verdadero dueño del predio, que no hubo ningún tipo de cesión contractual *‘o no se le ha cedido en legal forma el inmueble para que puedan arrendar y sean demandantes’*, además de que la calidad de titular de dominio sobre el predio es necesaria para *‘predicar la calidad de arrendador’*.

Adujeron que los convocantes quieren constituir un contrato de arrendamiento que no existe; que no se adeuda nada comoquiera que firmaron un *‘nuevo contrato’* con los propietarios del bien Pedro Rodrigo Fernández y Carlos Javier Fernández Gómez, a quienes han sufragado mensualmente la renta. Señalaron que es cierto que contrajeron una serie de negocios con José Roberto Franco Romero, pero uno de esos contratos fue *‘adulterado’* y se incluyó como arrendador al demandante Iván Roberto Franco.

Manifestaron que hay temeridad, puesto que se ha intentado hacer incurrir en error a la judicatura, recibiendo los demandantes notificaciones a nombre de la contraparte *“y así lograr sus cometidos y de igual manera lo hicieron al manifestar bajo juramento en esta demanda que desconocían mi dirección de correo electrónico cuando en otra actuación judicial del Juzgado Noveno de Bogotá en la cual son las mismas partes, fue notificada de una decisión judicial la cual se llevó a cabo de manera virtual y fue notificada al correo jjjsasha01@gmail.com, razón por la cual solicito al despacho se compulsen copias con destino a la Fiscalía General de la Nación, por el delito de falso testimonio”*. Que no se presentó el requerimiento para la constitución en mora.

CONSIDERACIONES

1. El contrato de arrendamiento es un negocio en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y la otra a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado, de donde se deduce que es negocio bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo. Para el caso que ocupa la atención del despacho y por ser la causal invocada, debe señalarse que la principal obligación que surge para el arrendatario es el pagar la renta por el uso de la “cosa”, esto es, el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá.

Ahora bien, comoquiera que el bien sobre el que recae el litigio es un inmueble destinado para el ejercicio de una actividad comercial, se recuerda que en la legislación mercantil el contrato de arrendamiento encuentra regulación en los artículos 516 y 518 a 524, los que hacen énfasis en la especial protección del empresario arrendatario como generador de empleo y elemento económico de primer orden, normas imperativas que por su carácter público no permiten disposición particular en contrario.

Dicho lo anterior, para la prosperidad de las pretensiones aquí formuladas, se requiere: i) la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes y respecto del inmueble a que se contrae la demanda, lo que permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos de la controversia, y ii) la comprobación de la causal o causales invocadas.

2. El alegato medular de la parte convocada se puede sintetizar en tres puntos centrales: que los demandantes no obraron como arrendadores en el contrato que se celebró el 31 de julio de 2013; que los arrendatarios no fueron notificados de algún tipo de cesión contractual y; la calidad de arrendador solo se adquiere si se es propietario del bien inmueble, lo que los motivo a celebrar un nuevo negocio de tenencia con las personas inscritas en el registro como titulares de dominio del predio ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá.

2.1. Para dar solución el despacho encuentra, en primer lugar, que los convocantes no actuaron como arrendadores en el contrato soporte de las peticiones de la demanda, puesto que si se observa el contenido del documento ‘contrato de

arrendamiento de local comercial No. LC-04501868'¹, allí se nombran las siguientes personas: como arrendador el señor José Roberto Franco Romero y como arrendatarios los accionados Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros Herrera.

No obstante, tal circunstancia no implica que se presente la falta de legitimación en la causa por activa o por pasiva, habida consideración que Iván Roberto Franco Bernal y Alexander Franco Bernal anunciaron en la demanda que actuaban en calidad de herederos de su padre, demostrando con los anexos la relación de parentesco, como el deceso de su progenitor, situación que los facultaba para entablar el proceso de restitución de bien inmueble, porque están participando en la controversia como continuadores jurídicos en el contrato que celebró José Roberto Franco Romero.

Al respecto, y en materia sucesoral, el art. 1012 del C.C., dispone que: *“La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte (...)”*, y el art. 1008 reseña que *“Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular. El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto. El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos (...)”*, finalmente el art. 1155 reza: *“Los asignatarios a título universal, con cualesquiera palabra que se les llame, y aunque en el testamento se les califique de legatarios, son herederos; representan la persona del testador para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles (...)”*.

Además, la jurisprudencia ha dicho que: *“los herederos, asignatarios o sucesores a título universal, son continuadores del de cuius, le suceden y le representan para todos los fines legales (artículos 1008 y 1155, Código Civil), pues, (...) Sin embargo, como el patrimonio de una persona no desaparece con su muerte, sino que se transmite a sus asignatarios, es evidente que sus derechos y obligaciones transmisibles pasan a sus herederos, quienes como lo estatuye el artículo 1155 del Código Civil representan la persona del de cuius para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles”* *“es pues el heredero, asignatario a título universal, quien, en el campo jurídico, pasa a ocupar el puesto o la posición que, respecto a sus derechos y obligaciones transmisibles tenía el difunto. Por tanto es*

¹ Páginas 8 y 9 del archivo '001Demanda'

el heredero quien está legitimado para ejercer los derechos de que era titular el causante”²

Así, entonces, el juzgado considera que el contrato de arrendamiento de cosas no termina con la muerte del arrendador, comoquiera que ese supuesto de hecho no está previsto dentro de las causas que contempla la normativa civil para la expiración de esa especie de convención (art. 2008). Ahora, lo que sí es patente, es que con posterioridad al deceso del arrendador el inquilino desatienda el cumplimiento de las obligaciones emanadas de ese vínculo, frente a quienes, por virtud de la sucesión, vienen a ocupar gran parte de las situaciones jurídicas que aquél ostentaba en vida.

Por tal manera, se concluye que para el caso los demandantes están actuando como herederos y a favor de la sucesión de bienes de José Roberto Franco Romero -arrendador-, universalidad de bienes que también comprende los derechos u obligaciones que pudieran provenir de la celebración de contratos, como lo es el negocio de tenencia por arrendamiento en virtud del cual la persona que falleció otorgó en vida, el uso del local comercial a los demandados a cambio del pago de una contraprestación económica.

En razón de lo destacado, existe la legitimación por activa en el *sub lite*, sin que fuera necesario que se hubiera desplegado algún tipo de notificación de cesión negocial, como lo propone el extremo convocado, toda vez que la figura de la cesión de contratos se presenta cuando hay alteración de algún sujeto de la relación convencional con ocasión de un acuerdo de voluntades entre vivos, circunstancia que no subyace en este caso, puesto que, se repite, la participación de los demandantes en el contradictorio se da en su calidad de continuadores jurídicos de su padre, no porque se haya acordado, cuanto su progenitor aún era una persona con facultades para obligarse, que iban a asumir directamente la condición de arrendadores. Y en cuanto a la legitimación por pasiva, salta a la vista que la demanda debía dirigirse contra el tenedor de la cosa cuya restitución se persigue, siendo precisamente los demandados en su condición de arrendatarios en el contrato objeto del diferendo.

2.2. En cuanto al tercer punto medular del litigio, el juzgado estima que la parte demandada parte de un supuesto que no tiene eco en la normatividad sustancial,

² CSJ Sala de Casación Civil, sentencia de 5 de diciembre de 2008. M.P. William Namén Vargas.

ya que el arrendamiento de cosas no exige necesariamente que quien confiere el uso del bien ostente la calidad de propietario. En efecto, en la legislación nacional es permitido el arrendamiento de cosa ajena, a voces del inciso final del artículo 1974 del Código Civil: *“Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”*.

Es decir, la ley no exige que el arrendador deba ser el dueño o titular de dominio de la cosa otorgada en arriendo, ya que es suficiente que se cumpla con el deber de conferir el uso y goce del bien y que se ponga al arrendatario en condiciones de ejercitar pacíficamente ese disfrute, como aconteció en el caso de marras. En otra palabra: ningún precepto se opone a que una obligación se forme entre dos personas con relación a un bien perteneciente a un tercero, y por ende, quien arrendó, sin ser dominus, tiene la potestad de perseguir la terminación de los efectos del negocio y la devolución del bien bajo la acción de restitución de bien arrendado.

Así lo dispuso la Corte Suprema de Justicia, cuando destacó 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 propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella. La acción, pues, la tiene el arrendador, no el dueño; es acción personal nacida ex contrato y no acción real que dimana del derecho real de dominio”*³

Ahora bien, con los anexos de la contestación de la demanda se allegó un contrato de tenencia celebrado el 2 de enero de 2021⁴, vínculo negocial que, al parecer, fue contraído por los acá arrendatarios, pero con los propietarios del predio ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá, esto es, con los señores Pedro Rodrigo Fernández Gómez y Carlos Javier Fernández Gómez. Sin embargo, el haber materializado un nuevo negocio de tenencia entre arrendatarios y los titulares de dominio, no autorizaba a los demandados para que de plano se desentendieran del cumplimiento de las obligaciones que habían asumido por el goce del predio para con José Roberto Franco -año 2013-, máxime si se tiene en cuenta que en la declaración que rindieron los declarantes Fernández Gómez, destacaron que nunca entregaron el bien para que fuera disfrutado por sus co-contratantes, ya que simplemente fueron buscados para la celebración del contrato y así procedieron.

³ CSJ., sent. del 19 de diciembre de 1975.

⁴ Archivo 026 del expediente digital.

Así, se tiene que pese a que se celebró otro contrato de arrendamiento, los convocados ya tenían bajo su tenencia el predio, pero con ocasión del negocio *sub judice* firmado en el año 2013. Por tanto, lo que interesa a este caso es que se la aprehensión material de local comercial por parte de Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros obedeció al negocio materializado con José Roberto Franco, y que al proceso hayan acudido como demandantes los herederos del arrendador. Lo destacado fue reseñado por el Tribunal Superior de Bogotá en una situación parecida, cuando dijo que: *“el argumento en el que ha insistido el accionante respecto a la titularidad del derecho de dominio del bien arrendado, resulta irrelevante en juicios de este tipo, en los cuales, solo se exige la prueba del contrato de arrendamiento para acreditar la calidad de arrendador del demandante y la de arrendatario del demandado (núm. 1º del art. 384 del C. G. del P.).”*⁵

Así las cosas, salta a la vista que la demanda debía dirigirse contra el tenedor de la cosa cuya restitución se persigue, siendo estos precisamente los demandados. Ahora, en los alegatos de conclusión el extremo convocado efectuó una amplia exposición en la que argumentó que el contrato de arrendamiento finalizó antes de la presentación de la acción de restitución, para cuyo efecto se realizó una extensa exposición de lo que dijeron los demandantes en el interrogatorio de parte, pero sucede que ese alegato es nuevo, no fue expuesto en el escrito de oposición a las pretensiones, por lo que su análisis podría quebrantar el principio procesal de la congruencia (art. 281 Cgp) y también el derecho de contradicción de la contraparte, quien no tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre ese puntual aspecto. Con todo, el contrato no puede entenderse por culminado, puesto que la parte accionada aun ostenta le tenencia del inmueble con ocasión del negocio de arrendamiento del año 2013.

3. De otro lado, el despacho pone de presente que las eventuales discusiones entre los demandantes y los propietarios del local, donde se encuentra en discusión el supuesto ejercicio de la posesión, confrontado con el derecho de reivindicación que subyace a la titularidad de dominio, no es un aspecto que deba dilucidarse al interior de este proceso de restitución de bien inmueble arrendado. Acá, se repite, para que prosperen las pretensiones de la demanda es suficiente que se demuestre el contrato de tenencia y la causal para pedir la devolución del inmueble a favor del arrendador. Además, del certificado de tradición y libertad se tiene que el pleito en mención se encuentra en curso en el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá.

⁵ TSB fallo de tutela de 4 de abril de 2018. Radicado 11001 3103 036 2018 00081 01 M.P. Dr. Oscar Fernando Yaya Peña.

En contornos similares, se pronunció el Tribunal Superior de Bogotá en sede de tutela, al considerar que: *“en lo que tiene que ver con la existencia de un proceso de pertenencia promovido respecto del local comercial que también constituye el objeto del juicio aquí censurado por los accionantes, cabe señalar que tan especial circunstancia no fue materia de controversia en la contestación de la demanda de restitución, por lo que, naturalmente, tampoco pudo ser asunto de análisis en la sentencia atacada, de manera que resulta inadmisibles pretender la revocatoria de un fallo por cuenta de temas que la decisión ni siquiera abordó. Inclusive, dejando de lado esta consideración, salta a la vista que el proceso de pertenencia adelantado sobre un bien objeto de arrendamiento, por sí mismo, no es razón suficiente para enervar la pretensión restitutiva que el correspondiente contratante quiera hacer valer en otro procedimiento, pues cada uno de esos escenarios suscita controversias sobre derechos de distinta raigambre y origen; aquél, la consecución del derecho real de dominio por el paso del tiempo, este último, la devolución de un bien a causa de un determinado incumplimiento contractual, incluso si el convenio no fue celebrado por el propietario”*⁶

4. Con lo expuesto se da respuesta a gran parte de los argumentos de las excepciones de mérito, bastando por decir que la supuesta alteración de un contrato es un alegato que se dirigió contra un negocio firmado en el año 2011 y que no constituye el soporte de las pretensiones, por lo que no tendría trascendencia para el caso la eventual modificación de las partes en aquél documento. Sobre la invocada temeridad y mala fe, se tiene que la parte demandada pudo ejercer a plenitud su derecho a la oposición y defensa, además de que no existe ningún elemento de juicio del que se pueda entender que este juzgado fue inducido a algún tipo de error por parte de los accionantes. Por último, el acto de notificación judicial del auto admisorio de la demanda, surte los efectos de requerimiento de constitución en mora al deudor.

5. Por todo lo dicho, y comoquiera que en la demanda se alegó la falta de pago como causal para pedir la restitución del bien inmueble, a lo que se suma que los demandados no demostraron haber sufragado lo adeudado, como que tampoco probaron la inexistencia del deber de sufragar la renta, constituyen un cúmulo de circunstancias por las que el juzgado accederá a las pretensiones de la demanda. No obstante, la restitución del inmueble se ordenará a favor de Iván Roberto Franco

⁶ TSB fallo de tutela de 1 de abril de 2020. Exp: 2020-00115-01. M.P. Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas.

Bernal y Alexander Franco Bernal, pero bajo su condición de herederos de José Roberto Franco. Se condenará en costas procesales a los demandados.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 86 Civil Municipal De Bogotá D.C., transformado transitoriamente en Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: En consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento No. LC-04501868 celebrado el 31 de julio de 2013 entre José Roberto Franco Romero y Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros Herrera, por la causal de falta de pago de la renta.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los demandados Johana Aidee Rivera Garzón y Jorge Andrés Piñeros Herrera, que restituyan, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble ubicado en la carrera 2 No. 12C-67 de Bogotá. La devolución del predio deberá hacerse a nombre de Iván Roberto Franco Bernal y Alexander Franco Bernal, pero bajo su condición de herederos de José Roberto Franco Romero.

CUARTO: De no cumplirse lo ordenado anteriormente, dicha restitución se hará mediante diligencia, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Local de la zona respectiva, a quien se librára despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ELMER LEONARDO RODRÍGUEZ ENCISO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

El auto anteriores notificado por anotación en estado No. 051 de hoy

28 DE JULIO DE 2023

La Secretaria,

NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

Firmado Por:
Elmer Leonardo Rodriguez Enciso
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 086 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: **6a60aa073e84bb09ba4dde17e2939f6442c80a292a67105d222fa92cce8a2b82**

Documento generado en 27/07/2023 01:24:24 PM

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