



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ
Cajicá – Cundinamarca, veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

RADICACIÓN N° : 251264089001-2014-00009300
PROCESO : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE : BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN
DEMANDADO : PACO ALBERTO MORENO ANGULO
ASUNTO : SENTENCIA ANTICIPADA

OBJETO DE LA DECISIÓN

En aplicación de lo normado en el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN contra PACO ALBERTO MORENO ANGULO, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

DEMANDA

La señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN, a través de apoderado judicial, interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora ANA MARÍA TORRES COY, por los siguientes hechos:

Que la demandante en calidad de arrendadora y la señora ANA MARÍA TORRES COY como arrendataria, estipularon un contrato de arrendamiento de un inmueble, local comercial, destinado para instalar en él un establecimiento de comercio, destinado a la comercialización de productos derivados del cuero, ubicado en la carrera 3ª No. 3-00 de Cajicá.

Que el contrato se fijó por el término de un (1) año, con finalización en octubre 31 de cada anualidad. El último canon mensual de arrendamiento vigente para el año 2014, era de \$510.000.00.

Que de conformidad con los artículos 518 y s.s. del Código de Comercio, la arrendadora desahució a la arrendataria para efectos de la entrega del inmueble local comercial, el 16 de abril de 2012, a través de escrito que le fue remitido por correo certificado y entregado en presencia de testigos.

Que pese al desahucio realizado legal y oportunamente, la arrendataria no hizo entrega del local comercial en la fecha solicitada, es decir el 31 de octubre de 2012.

Cumplidos los requisitos de ley, este Despacho mediante auto 12 de febrero de 2014 admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado de BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN contra ANA MARÍA TORRES COY.

TRÁMITE:

Notificación de la parte demandada y contestación.

La demandada ANA MARÍA TORRES COY, se notificó personalmente, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda proponiendo excepciones previas y de mérito, entre estas, la denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA” e “INEXISTENCIA DEL CONTRATO”, argumentando en síntesis que ella no realizó contrato alguno con la demandante, porque el propietario del establecimiento de comercio y el verdadero arrendatario es el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, no ella.

Así mismo solicitó en escrito aparte, el llamamiento de poseedor o tenedor al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, el cual fue aceptada el 11 de marzo de 2015, suspendiendo el proceso hasta por un máximo de 90 días, hasta tanto compareciera el llamado PACO ALBERTO MORENO RINCÓN.

El señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, se notificó personalmente el 12 de junio de 2015, quien dentro del término legal contestó demanda, proponiendo excepciones previas que denominó: “INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO”, y “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA”, las cuales fueron resueltas desfavorablemente el 30 de noviembre de 2016.

De igual forma el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, propuso excepciones de mérito “TEMERIDAD Y MALA FE”, “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA”, “FALSO TESTIMONIO” y “FRAUDE PROCESAL”.

Mediante auto de 18 de abril de 2016, este despacho conforme con el artículo 59 del C.P.C., dispuso entre otros, tener como parte demandada en este proceso al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN y dejar a la señora ANA MARÍA TORRES COY por fuera de este proceso. (*Resalta el despacho*).

El 18 de agosto de 2020, se adelantó la audiencia prevista en el artículo 402 del C.P.C., y el 18 de enero de 2021 se realizó el interrogatorio de parte a la demandante y la ratificación del testimonio de la señora AURA STELLA GÓMEZ AVELLANEDA.

Contempla el artículo 278 del Código General del Proceso, en su aparte pertinente, que en cualquier estado de la contienda se debe dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa; lo cual acontece en el *sub lite*, como se sustentará a continuación.

CONSIDERACIONES

De los Presupuestos Procesales.

Primeramente debe decirse, que los llamados doctrinariamente presupuestos procesales de competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma se cumplen a cabalidad.

Se establece en el caso en estudio, que la parte demandante inició acción tendiente a que en sentencia definitiva, se declare terminado un contrato

de arrendamiento y que se ordene la restitución del bien involucrado en ese bilateral.

El proceso de restitución de inmueble arrendado, en esencia, tiene por objeto lograr judicialmente la declaratoria de terminación del respectivo contrato de arrendamiento, para que se ordene al arrendatario la entrega del mismo en favor del arrendador, por haber acaecido alguna de las causales legales o contractuales.

La base o fundamento que expone la demandante de restitución del local comercial, es la relacionada en la causal consagrada en el numeral 2º del artículo 518 del código de comercio.

Como base de la demanda la parte actora adujo la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado con la señora ANA MARÍA TORRES COY, respecto del inmueble ubicado en la carrera 3ª No. 3 – 00 del municipio de Cajicá, para cuya demostración se acompañó la prueba sumaria prevista en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, consistente en dos declaraciones juramentadas con fines extraprocesales, reguladas por el artículo 299 del C. de P. Civil, y su ratificación reglada por el artículo 222 del Código General del Proceso, rendida el 18 de enero del presente año, por la señora AURA STELLA GÓMEZ AVELLANEDA, quien concurrió al proceso a ratificarla.

La controversia tiene origen en un contrato de orden comercial (Art. 20 y 518 C. de Co.), y por tanto son aplicables en lo pertinente los preceptos del Código de Comercio, y por la remisión autorizada por el canon 822 de dicho estatuto.

Esa clase de acuerdos de tenencia se enmarca dentro de los contratos bilaterales, cuyas obligaciones recíprocas, consisten en permitir el uso y goce del bien por parte del arrendador, y en el pago de la renta como consecuencia de dicho uso, a cargo del arrendatario (1973 C. C.).

De manera que cuando se asiente por los contratantes, sobre las tratativas del negocio, el contrato de arrendamiento adquiere fuerza vinculante, que se traduce en el respeto del compromiso asumido, como consecuencia de la autonomía contractual, que permite a los intervinientes disciplinar sus propias estipulaciones en la forma que lo consideren conveniente para sus intereses, pero, una vez formalizado el acuerdo, deben ser fieles a la ejecución de sus propias atestaciones, de ahí que el incumpliendo de lo pactado por parte del arrendatario, de lugar a la terminación de la tenencia y la consecuente restitución del inmueble.

En la declaraciones extraproceso con fines judiciales (fl. 4), la declarante AURA STELLA GÓMEZ AVELLANEDA, dio cuenta de la existencia de la relación contractual arrendaticia, entre la señora ANA MARÍA TORRES COY en calidad de arrendataria y la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN en calidad de arrendadora.

Por su parte, en la declaración extraproceso con fines judiciales (fl.5), el declarante LUIS ENRIQUE PAEZ PEÑA, fue enfático en afirmar “(...) *Que se y me consta que el inmueble anteriormente descrito por sus dependencias y linderos es ocupado por la señora ANA MARÍA TORRES COY, mayor de edad, domiciliada y residente en el municipio de Cajicá, a título de*

arrendataria; con una vigencia en el contrato de arrendamiento de un (1) año, hasta el 31 de octubre de 2012 (...)”.

Las mencionadas declaraciones se encuentran reguladas por el artículo 299 del C. de P. Civil, según el cual señala: *“Los testimonios para fines no judiciales, se rendirán exclusivamente ante notarios o alcaldes. Igualmente los que tengan fines judiciales y no se pida la citación de la parte contraria; en este caso, el peticionario afirmará bajo juramento, que se considera prestado con la presentación del escrito, que sólo están destinados a servir de prueba sumaria en determinado asunto para el cual la ley autoriza esta clase de prueba, y sólo tendrán valor para dicho”* .

Hoy el artículo 188 de Código General del Proceso que reemplaza el artículo anterior prevé:

“Los testimonios anticipados para fines judiciales o no judiciales podrán recibirse por una o ambas y se entenderán rendidos bajo la gravedad de juramento, circunstancia de la cual se dejará expresa constancia en el documento que contenga la declaración. Este documento, en lo pertinente, se sujetará a lo previsto en el artículo 221.

Estos testimonios, que comprenden los que estén destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, también podrán practicarse ante notario y alcalde.

A los testimonios anticipados con o sin intervención del juez, rendidos sin citación de la persona contra quien se aduzcan en el proceso, se aplicará el artículo 222. Si el testigo no concurre a la audiencia de ratificación, el testimonio no tendrá valor”,

Respecto de la naturaleza jurídica de la declaración extraprocesal de terceros, tiene dicho la doctrina:

“... las declaraciones representativas hechas fuera de procesos y de diligencias procesales previas, en las cuales se relaten hechos con el fin de que otras personas los conozcan, son también actos extraprocesales, pero no sustanciales: por lo demás, tienen la misma naturaleza de simple declaración de ciencia o conocimiento, que le corresponde al testimonio judicial. No son actos procesales, porque un acto ocurrido fuera del proceso no adquiere naturaleza procesal por la circunstancia de que luego pueda producir efectos en un proceso. Tampoco son actos sustanciales, porque con ellos no se genera el nacimiento, ni la extinción o modificación de ninguna relación jurídica sustancial, sino que apenas pueden llegar a producir relativos efectos probatorios en un proceso posterior, cuando son narradas allí por un testigo...” (DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General de la Prueba Judicial, Tomo II, Tercera Edición, Víctor P. De Zavalía, Editor, págs. 40–41) .

En cuanto a la ratificación de tal especie de testimonio, consagra el artículo 229 del Código de Procedimiento Civil (Hoy 222 del Código General del Proceso): *“Para la ratificación se repetirá el interrogatorio en la forma establecida para la recepción de testimonio en el mismo proceso, sin permitir que el testigo lea su declaración anterior”*

De las anteriores declaraciones extraproceso se concluye en primer lugar, que fueron aportadas como prueba testimonial, a fin de establecer la

existencia de un contrato de arrendamiento entre la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN en calidad de arrendadora y la señora ANA MARÍA TORRES COY en calidad de arrendataria (fls. 4 y 5 del expediente), lo anterior como requisito establecido en el artículo 424 del C.P.C. (hoy, 384 del Código General del Proceso), para iniciar el presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

Ahora bien, en lo que atañe a la legitimación en la causa procesal, de suyo es que la acción debe emprenderla el arrendador contra el arrendatario del bien, es decir, la controversia debe presentarse entre quienes son parte de la relación contractual, puesto que necesariamente se requiere la identidad del demandante como el sujeto a quien la ley confiere el derecho que se pretende en la demanda, de tal suerte que solamente quien es parte de ese vínculo negocial, puede ser compelido por el titular de la pretensión que se reclama.

El profesor Hernando Devis Echandía en su obra Compendio de Derecho Procesal-Teoría General del Proceso, tomo I, página 270, puntualiza:

"[e]n los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante..."

"... Es decir, el demandado debe ser la persona a quien conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica sustancial objeto de la demanda; y el demandante la persona que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda, aunque el derecho sustancial pretendido por él no exista o corresponda a otra persona."

Por su parte, el profesor Hernando Morales Molina, en su Curso de Derecho Procesal Civil, Parte General, página 157, expresa:

"La legitimación sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercitada. Es entonces la idoneidad de una persona para estar en juicio, inferida de su calidad en la relación sustancial que es materia del proceso."

La parte demandada, en este caso particular, alega la carencia de este presupuesto material de la acción por activa, por considerar que no es la arrendadora la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN, como quiera que él (PACO ALBERTO MORENO ANGULO), realizó contrato verbal de arrendamiento con la señora CECILIA GAITÁN (q.e.p.d.), madre de la demandante, que solo se le hizo saber al demandado que debía consignar el valor del canon de arrendamiento en la cuenta de la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN.

En el interrogatorio rendido por el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, en audiencia de 18 de agosto de 2020, manifestó: *"que hace 20 años y medio aproximadamente tiene un establecimiento de comercio denominado FAJOR'S, chaquetería en cuero, ubicado en la carrera 3ª No. 3 –*

00 del municipio de Cajicá, que ese local es de la señora CECILIA GAITÁN (q.e.p.d.), quien realizó un contrato verbal con ella, más o menos en el 1 noviembre de 1999, que le enviaba los arriendos con la empleada de la señora CECILIA MARTÍNEZ, que se llama STELLA GÓMEZ, que actualmente cancela de arrendamiento la suma de \$620.000 mensuales, pero hace seis años cancela el arriendo en una cuenta bancaria en Bancolombia, a nombre de la señora BLANCA MARTÍNEZ; que fue la muchacha STELLA que le dejó un papelito encima de la vitrina, indicando solamente el número de cuenta y el nombre, que no venía firmado por nadie, que no conoce a la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ, que nunca ha tenido contacto con ella”.

Por su parte en el interrogatorio rendido por la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN, señaló lo siguiente: “que no conoce al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN” (minuto 15.26 del cd de audio de 18 de enero de 2021), posteriormente en el minuto 15.42 indica: “Que si conoce a la señora ANA MARÍA TORRES COY, en calidad de arrendataria del local de su propiedad de la ciudad de Cajicá, quien suscribió un contrato escrito con su mamá, quien falleció en el año 2002, y como efecto de la repartición de bienes a ella le correspondió el local comercial el cual está arrendado a la señora María”.

Así mismo señaló: “que nunca estuvo presente en el momento que la mamá arrendó el inmueble, porque ella no vivía con su madre en ese momento”.

Por otra parte, en la ratificación de testigo, de la señora AURA STELLA GÓMEZ AVELLANEDA, manifiesta: “que la señora ANA MARÍA COY, es la dueña del establecimiento de comercio, porque ella siempre estaba allí y es la que trabaja allí.

Que ella se encontraba con la señora CECILIA GAITÁN (q.e.p.d.), al momento en que fue la señora ANA MARÍA y su esposo que se llama PACO, a ver el inmueble, que siempre la señora CECILIA hacía contrato con los arrendatarios, que si hubo un contrato escrito pero no sabe que paso con él, y no vio quien firmó el contrato de arrendamiento y no sabe a nombre de quien quedó el contrato de arrendamiento, pero que siempre le recibía los canones a la señora ANA MARÍA TORRES COY.

Que del documento firmado ante la Notaría Única del Círculo de Cajicá departamento de Cundinamarca (allegado como prueba extraprocesal de conformidad con lo establecido en el art. 424 del C.P.C.), no se acuerda que le preguntaron allí”

De los interrogatorios realizados a la parte demandante y demandada, se establece con meridiana claridad que, la demandante no conoce al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, y que éste nunca ha tenido ningún contacto con ella, y por ende no realizó contrato con ella ni escrito ni verbal.

De la ratificación de testigo de la señora AURA STELLA GÓMEZ AVELLANEDA, se concluye, que no sabe con quién realizó el contrato de arrendamiento la señora CECILIA GAITÁN (q.e.p.d.), manifestación que es muy diferente a la declaración juramentada aportada con fines extraprocesales, reguladas por el artículo 299 del C. de P. Civil, donde aseveró que la arrendataria es la señora ANA MARÍA TORRES COY.

Por lo anterior, este Despacho considera probada esta exceptiva, toda vez que existen testimonios, que otorgan certeza acerca de que la señora BLANCA ISABEL MARTINEZ GAITÁN no actúa en calidad de arrendadora del local comercial ubicado en la carrera 3 No. 3-00, sino la señora CECILIA GAITÁN (q.e.p.d.), no obrando dentro de las presentes diligencias que la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN esté asistida con una facultad de propietaria, o de heredera, circunstancias que conllevan a que no exista representación, y tampoco, a que el contrato vincule directamente al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN como arrendatario de la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ GAITÁN, quien bajo la gravedad de juramento, en el interrogatorio de parte, manifestó que su arrendataria es la señora ANA MARÍA TORRES COY, que no conoce al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN.

Tratándose de la necesidad del inmueble para habitación o establecimiento propio, la legitimación en la causa por activa ha de recaer justamente en la persona o personas propietarias del bien, como quiera que justamente es ese derecho de dominio el que les permite requerir el inmueble para los fines previstos en la ley; y dentro del plenario no obra prueba sumaria de que la aquí demandante es propietaria del bien inmueble objeto de restitución o que fue asignado a ésta, como lo manifiesta el apoderado actor al descorrer las excepciones de mérito interpuesta por el demandado (fl.91), y tampoco obra contrato de arrendamiento donde se pueda establecer el vínculo contractual con el aquí demandado, todo lo contrario, la demandante manifiesta no conocer al demandado. *(Resalta el despacho)*.

Tampoco se observa dentro del plenario que el desahucio haya sido dirigido al señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, téngase en cuenta que el desahucio es el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del arrendador del inmueble, con el fin de debilitar el derecho de renovación, buscando con esto disminuir los perjuicios que se puedan ocasionar al momento de darse la restitución del inmueble, en este sentido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Expediente no. 5876 expresa:

De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes.

Por ende, el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, nunca se dio por enterado del desahucio, si bien manifiesta la certificación del correo postal que la señora ANA MARÍA MARTÍNEZ COY, no la quiso recibir ni firmar y es más la rompió, no es menos cierto que el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN no tuvo como enterarse del desahucio solicitado por la señora BLANCA ISABEL MARTÍNEZ, pues, nunca fue dirigido a él.

Con base en lo anterior, advirtiendo que el peso de la prueba no consiste únicamente en afirmar o negar un hecho, sino más bien en la obligación que se tiene de demostrar tanto los fundamentos de hecho, como los jurídicos, lo que traduce en que si la parte actora tenía la obligación de demostrar el cumplimiento de los requisitos previamente definidos por el legislador para la efectivización de las causales invocadas y no lo hizo, la

consecuencia no puede ser distinta a ver truncadas sus pretensiones a través de una sentencia denegatoria de las mismas. A *Contrario sensu*, la parte demandada cumplió la carga probatoria de los fundamentos fácticos y jurídicos de la defensa planteada, por lo que una de las excepciones de mérito deviene en prospera, lo que así se declarará a continuación.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJICÁ.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la excepción de mérito planteada por el señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN, denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA”, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR, en consecuencia, las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandante al pago de costas a favor del señor PACO ALBERTO MORENO RINCÓN. Líquidense, incluyendo la suma de \$390.000.00, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JULIO ALBERTO DUARTE ACOSTA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 7 Hoy 1 de marzo de 2021.

La secretaria

PAOLA ANDREA VALERA CASTELLANOS