

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicación: 2020-00030
Proceso: Restitución de tenencia.
Demandante: Inverdesa Comercial S.A.
Demandado: Víctor Augusto Díaz León
Providencia: Sentencia

El Despacho procede a dictar la sentencia en el proceso verbal de restitución de tenencia de bien mueble subarrendado de Inverdesa Comercial S.A. en contra de Víctor Augusto Díaz León.

ANTECEDENTES

1. La demandante presentó demanda en contra del demandado dirigida a que:

(i) Se declare terminado el contrato de tenencia verbal desde el 31 de diciembre 2018;

(ii) Se condene al demandado a restituir de forma inmediata el inmueble ubicado en la Calle 128A No. 52A– 10 (hoy Calle 128 Bis A

No. 58A – 25) de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-637753;

(iii) Se condene al demandado al pago del valor de los frutos civiles producidos por el inmueble desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha en que se produzca su entrega real,

(iv) Se condene al demandado al pago de \$65.000.000 a título de perjuicios materiales, correspondiente al valor de los cánones de arrendamiento que la demandante ha tenido que pagar a los propietarios del predio desde el 1 de enero de 2019 hasta el día que se produzca la entrega del bien.

2. Como fundamentos fácticos en que se estribó la solicitud de restitución, la sociedad demandante indicó que:

El demandado se ha rehusado a entregar el bien inmueble objeto de restitución a pesar que, el 31 de diciembre de 2018 finalizó el contrato de tenencia y custodia, terminación originada por cierre de operaciones del Centro Médico Deportivo Bodytech de Niza.

El demandado arribó al inmueble objeto de restitución por contrato verbal de tenencia y custodia que otrora suscribió en su favor la sociedad propietaria del bien, es decir, Asesores y Promotores los Comportales Ltda.

La propietaria del predio arrendó el inmueble a la demandante el 1 de octubre de 2008, para que lo destinara como parqueadero de uso exclusivo de los usuarios del establecimiento de comercio Centro Médico Deportivo Bodytech de Niza, actividad ésta que se prestaba en otro inmueble aledaño también arrendado por la sociedad propietaria del parqueadero.

LA ACTUACIÓN PROCESAL.

1. Mediante auto de 13 de febrero de 2020 se dispuso admitir la demanda.
2. En proveído de 7 de septiembre de 2021 se ordenó el emplazamiento del demandado, y con posterioridad se designó curador ad litem para que lo representara.
3. El auxiliar de la justicia contestó la demanda y formuló la excepción denominada “*Genérica o innominada*” (fl. 145 a 148).
4. Surtidas las etapas procesales respectivas, le incumbe al juzgado dictar la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES.

De acuerdo con jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se entiende que los presupuestos procesales corresponden a “los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria”, y entre estos se encuentran “la demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente”.

Dichas exigencias se cumplen en el asunto que nos ocupa; en la medida en que el juzgado es el competente para conocer del asunto por el factor objetivo vinculado a la cuantía; la demanda, en principio, cumple con los requisitos legales; y, el proceso se tramitó con sujeción al trámite

previamente establecido, sin que se materializara causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

Existencia del contrato como presupuesto legal para la restitución de bien inmueble arrendado.

Sea menester precisar que, en virtud del contrato de arrendamiento, una parte se obliga para con la otra a proporcionarle el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación, denominada precio que puede consistir en dinero, o en frutos naturales de la cosa arrendada (art. 1975 C.C.), quedando obligada la parte arrendataria a sufragar el valor pactado (art. 2000 C.C.).

En principio, el cumplimiento del plazo y/o término del contrato faculta al arrendador para que se restituya el bien por el arrendatario y/o solicitarlo judicialmente.

Con base en lo anterior, procede el despacho a estudiar la causal de restitución invocada y las pruebas recaudadas, para determinar si en el presente caso es plausible establecer la existencia del vínculo contractual entre quienes figuran como sujetos procesales, y a partir de allí, decretar la terminación del contrato de arrendamiento por plazo cumplido.

Por lo anterior, debe en primera medida verificar el despacho si la sociedad demandante se encuentra legitimada en la causa por activa para incoar la presente acción. Se ha indicado que la legitimación en la causa en lo que respecta al demandante, se refiere a la titularidad del derecho materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia, y por lo que al demandado corresponde, consiste en ser quien satisfacer dicho derecho y de cumplir las órdenes que llegaren a imponerse en la decisión.

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)¹.”

Así las cosas, es pertinente indicar que a veces de lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, la acción de restitución tiene por objeto, precisamente “que el arrendatario le restituya (al arrendador) el inmueble arrendado”.

Por tanto, quien está legitimado para solicitar la restitución de un bien dado en tenencia, no es otro que quien figure como arrendador, es decir, quien concede el uso y goce de la cosa, clarificando que no se necesita, que quien arriende sea el propietario del bien, habida consideración, que el arrendamiento, al igual que la venta de cosa ajena, tiene plenos efectos jurídicos.

De la misma forma, quien ésta llamado a comparecer al juicio en calidad de demandado, es aquel que al momento de la presentación de la demanda obre como arrendatario, esto es, quien ostente la tenencia de la cosa en virtud de un contrato de arrendamiento.

De allí que sea necesario que en el presente asunto se acredite la existencia del vínculo contractual entre las partes del proceso, por consiguiente le incumbe al demandante probar con los medios de convicción idóneos, el surgimiento a la vida jurídica del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre las partes en litigio.

De los preceptos normativos expuestos puede concluirse que el contrato de arrendamiento se constituye con dos características esenciales: (i) **la**

¹ 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.

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.

Atinente a la prueba del contrato de arrendamiento, en el contexto del proceso de restitución de inmueble arrendado, el numeral 1º del párrafo 1º del artículo 384 del Código General del Proceso determina que ese negocio puede demostrarse por prueba documental, por confesión o por prueba testimonial siquiera sumaria.

Siguiendo las anteriores premisas, una vez realizado el material suasorio se colige que en este asunto no se demostró la existencia de contrato de arrendamiento, ni de una relación de tenencia entre los contendientes, que justifique la buena ventura del juicio de restitución de inmueble arrendado.

En efecto, desde la demanda se descartó la posibilidad de probar la relación de tenencia con documentos, puesto que se manifestó que el negocio se ajustó de manera verbal; así mismo, no milita confesión del demandado donde acepte la existencia del convenio, quedando así la suerte del litigio confiada al mérito que pudiere asistirle a la prueba testimonial que se practicará durante el curso del proceso.

Arribando a la valoración de las pruebas testimoniales, refulge que los testimonios de Hernando Sánchez Ramírez -promotor y gerente del Gimnasio Spa S.A.S.-, Javier Gómez Lizarazo - usuario de los gimnasios que han funcionado en el predio contiguo al inmueble disputado-, y Jenny Angélica Zaldúa Orjuela - empleada del establecimiento de comercio Bodytech de propiedad de la demandante-, carecen de pertinencia para revelar la existencia del contrato del contrato de arrendamiento celebrado de consuno por la demandante y demandado.

Lo anterior porque no dan cuenta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue celebrado el contrato, desconociéndose quién fue el sujeto que materializó la contratación en nombre y representación de la demandante, y el momento exacto de la aceptación del demandado.

Apréciase que, la demandante indicó que el contrato le fue cedido **verbalmente** por la Sociedad Inversiones The Spa S.A., quien presuntamente fue quien le subarrendó al demandado el bien objeto a restitución, **también de manera verbal**, para que prestara el servicio de parqueadero a los usuarios del gimnasio que operaba en inmueble contiguo.

Sin embargo, la sociedad demandante por intermedio de su representante legal incurrió en contradicciones, pues de un lado expuso que celebró un contrato de subarriendo con el demandado a partir del 1 de octubre de 2008, pero posteriormente refirió que ese negocio le fue cedido por Inversiones The Spa S.A., quien a la postre fue la sociedad que suscribió el contrato de subarriendo de forma verbal con el demandado por intermedio de su administrador.

Y, luego al ser inquirido sobre la forma en que el demandado prestó el consentimiento a la presunta cesión del contrato, esgrimió que validando los vales de dos horas gratis que los usuarios del gimnasio presentaban en el parqueadero y **“entendiendo”** que José Helí Lizarazo le puso de presente al demandado la llegada de Bodytech como nuevo subarrendador. Todo porque el señor Hernando Sánchez administrador de Inversiones The Spa S.A. se lo comentó.

El interrogatorio del representante legal de la demandante, necesariamente obliga a examinar exhaustivamente la existencia del contrato de subarriendo presuntamente cedido, confrontando el testimonio de Hernando Sánchez administrador de Inversiones The Spa

S.A. sociedad que otrora era propietaria del gimnasio que allí operaba con anterioridad a la llegada de la aquí demandante.

Así, examinada la ratificación del testimonio de Hernando Sánchez promotor y administrador de Inversiones The Spa S.A., (testimonio que soportó la admisibilidad de la demanda) sociedad que presuntamente cedió al aquí demandante el contrato de subarriendo, tenemos que, no logró probar la existencia del contrato presuntamente cedido, ya que, no tuvo clara la figura jurídica por la que llegó el demandado al inmueble objeto de restitución, e infirmó haber sido el contratante del demandado. Contexto que, resta credibilidad a la declaración extrajudicial que soportó la admisibilidad de la demanda.

Además, comentó que, al estar en construcción el edificio donde iba a operar el gimnasio, el demandado llegó como vigilante del inmueble a restituir, y que en el año 2001 cuando se terminó la construcción “paso a tener el parqueadero como en una figura de arrendamiento” “hubo como una especie de contrato de arrendamiento para que él vigilara el parqueadero”, e indicó que, la sociedad que representa no tenía relación jurídica con el demandado, y no haber cedido el presunto contrato de subarriendo a la aquí demandante.

Lo anterior permite inferir la inexistencia de contrato de subarrendamiento de la aquí demandante con el demandado, luego, ni de su parte como arrendataria principal del inmueble pretendido en restitución, ni de la anterior sociedad que presuntamente figuraba como arrendataria principal, se desprende la celebración del subcontrato con el demandado, pues se itera que, los mismos representantes de las arrendatarias principales manifestaron que por su cuenta propia no lo celebraron. Situación que, conlleva a la frustración de las pretensiones.

El derrotero anterior estructura la falta de legitimidad en la causa tanto activa como pasiva, toda vez que, la demandante no acreditó ser contratante de subcontrato de arrendamiento sobre el bien inmueble en discusión, ni que el demandado haya exteriorizado su consentimiento para obligarse en calidad de subarrendatario, panorama que entraña el fracaso de la acción.

Con todo, no se impondrá condena en costas, en la medida en que el demandado fue notificado y estuvo representado a través de Curador Ad Litem.

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

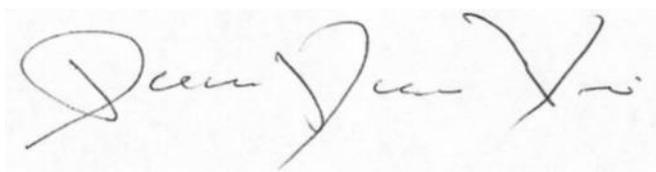
RESUELVE.

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda de restitución de bien inmueble subarrendado.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación de medidas cautelares que se hayan decretado.

TERCERO: Sin condena en costas.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,

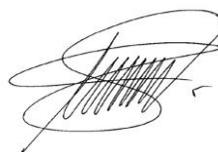
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan José", is written over a light blue horizontal line.

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No. 030 Hoy 25-04-2024



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario