

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Expediente: 2016-0460

Agotado el trámite correspondiente, satisfechos los presupuestos procesales y no advirtiéndose nulidad de orden procesal que invalide lo actuado, procede el Juzgado a emitir la sentencia escrita que en derecho corresponde dentro del asunto de la referencia de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

1. Lo pretendido:

Actuando a través de apoderado judicial, PABLO BARRIGA VERGARA formuló demanda de restitución de local de comercio arrendando contra MARÍA NOHELIA TÉLLEZ JIMÉNEZ, en la cual solicitó:

1.1.) Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de agosto de 2002, entre PABLO BARRIGA VERGARA como arrendador y MARÍA NOHELIA TÉLLEZ JIMÉNEZ como arrendataria del inmueble ubicado en la carrera 11 N°11- 62/74 de Bogotá, alinderado como aparece en la demanda.

1.2.) Que como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada la restitución del inmueble, y se señale término para el efecto.

1.3.) Que en el evento de que la demandada no cumpla con la restitución del inmueble dentro del término fijado por el despacho, se proceda a la práctica de la diligencia respectiva.

1.4.) Que se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

2. El petitum se soportó en los siguientes hechos:

2.1. Que PABLO BARRIGA VERGARA celebró con MARÍA NOHELIA TÉLLEZ JIMENEZ un contrato de arrendamiento por el término de 12 meses, a partir del 1° de septiembre de 2002, sobre el inmueble ubicado en la carrera 11 N°11-62/74 de Bogotá.

2.2. Que el canon de arrendamiento para el primer año de vigencia fue de \$5'500.000 mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual, con un incremento anual de acuerdo con el IPC.

2.3. Que dicho monto se ha ido incrementando a medida que el contrato se ha renovado, de ahí que para el año comprendido entre el 1° de agosto de 2014 y el 30 de agosto de 2015 correspondía a \$14'000.000 mensuales.

2.4. Que la demandada está en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a diciembre de 2015 y de enero a agosto de 2016, por lo que a la fecha de presentación de la demanda la arrendataria adeuda la suma de \$181'244.000.

3. Las actuaciones procesales:

3.1. Admitido el libelo introductor por el Juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad y notificado a la convocada, ésta contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, alegando que no tiene la condición de arrendataria del inmueble solicitado en restitución y propuso las excepciones que denominó *“reforma del contrato de arrendamiento, inexistencia, invalidez e ineficacia del contrato de arrendamiento para inmueble de comercio N°471 del 21 de agosto de 2002 y falta de legitimación en el presente proceso por pasiva”*.

3.2. Frente a los medios defensivos propuestos, el extremo demandante se pronunció oportunamente y se abrió paso luego a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual, se declaró fracasada la etapa de conciliación, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas deprecadas por las partes, señalando fecha para la vista de instrucción y juzgamiento.

3.3. En la última, se practicó el interrogatorio de la demandada, se recibieron los testimonios de Hernán Rico Soto, Magda Clemencia Gómez Marín, William Gálvez Buitrago y Luis Fernando Téllez Jiménez, y debido a lo avanzado de la hora se suspendió la audiencia, fijando el día 30 de noviembre de dicha data para su continuación.

3.4. El 24 de noviembre de 2017, el apoderado judicial del demandante comunicó el deceso de su mandante, por lo que a través de proveído de 28 de noviembre de ese mismo año se le requirió para que aportara el registro civil de defunción, el cual una vez fue allegado y comparecieron sus sucesores procesales, el 17 de abril de 2018 se llevó a cabo la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento, en la que se agotó la etapa probatoria, se escucharon los alegatos de conclusión y se profirió sentencia por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá declarando no probados los medios exceptivos formulados por la demandada y en consecuencia, dio por terminado *“el contrato de arrendamiento ajustado entre PABLO BARRIGA VERGARA como arrendador y la señora MARÍA NOHELIA TELLEZ JIMENEZ como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la carrera 11 y distinguido con los números 11-62/74 de la nomenclatura urbana de esta ciudad”*, ordenando a la parte demandada que hiciera entrega del inmueble al arrendador dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la decisión.

3.5. Frente a dicha determinación el apoderado judicial de la parte demandada interpuso el recurso de apelación, el cual fue denegado por ser el proceso de única instancia. La precitada determinación se mantuvo, al desestimarse los remedios de reposición y de queja, éste último desatado por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

3.6. El 29 de mayo de la mencionada anualidad, la demandada solicitó la nulidad de lo actuado con base en el artículo 121 del Código General del Proceso, requerimiento que fue rechazado de plano mediante auto de 10 de julio de 2018, por lo que ésta formuló recurso de reposición el cual no fue resuelto y por el contrario, en decisión de 22 de agosto de dicha data resolvió *“no seguir escuchando a la demandada hasta tanto no demuestre haber consignado el valor total conforme a la prueba allegada tienen los cánones adeudados”*.

3.7. En decisión adoptada por la Corte Suprema de Justicia, en sede de tutela el 23 de octubre de 2018 ante la formulación que hiciera la parte demandada, se dispuso dejar sin efecto las actuaciones adelantadas por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá con posterioridad al 5 de diciembre de 2017 y ordenó la remisión del expediente a éste estrado, habiéndose avocado su conocimiento en proveído de 14 de agosto de 2019.

3.8. Reconocidos los sucesores procesales de la parte actora, se procedió a celebrar por este Juzgado audiencia el 12 de noviembre del presente año, en la que se escucharon los alegatos de conclusión y se anunció fallo por escrito.

3.8.1. Alegatos de la parte demandante:

En ellos se esgrimió que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes fue incumplido por la demandada, al dejar de pagar los cánones de arrendamiento desde agosto de 2015, fecha en la que Pablo Barriga, y ahora, su esposa e hijas, han dejado de disfrutar del inmueble, lo que les ha generado un grave detrimento económico, ya que independientemente de quien tenga en estos momentos la tenencia del inmueble, María Nohelia Téllez es y ha sido durante toda la relación contractual, la arrendataria y responsable de todas las obligaciones contractuales.

Agregó, que *“no existe ninguna prueba en el expediente que deslegitime, o dé el mínimo indicio de que el contrato de arrendamiento no existió, así como tampoco existe una decisión judicial que haya declarado la inexistencia o nulidad de este contrato de arrendamiento, por el contrario, todas las pruebas dan cuenta que el contrato existe y es válido, solo que se encuentra incumplido por María Nohelia Téllez”,* sumado a que *“la arrendataria acreditó el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2015 (Fls. 188 a 199). Nadie acredita el pago de un contrato en el que no es parte. Esto configura confesión de su posición en el contrato de arrendamiento suscrito, o por lo menos es un indicio grave en su contra”,* por lo que estima que no es admisible el argumento de que la demandada *“nunca pagó cánones de arrendamiento”*.

3.8.2. Alegatos de la parte demandada:

Su apoderado aseguró que el demandante no entregó el inmueble, ya que si bien hay una cláusula que así lo señala, ello no es cierto, pues, ambas partes incumplieron lo pactado, toda vez que para que exista el contrato de arrendamiento no solo debe estar firmado, sino que deben satisfacerse las exigencias de ley y uno de los requisitos para el perfeccionamiento del mencionado negocio jurídico es que *“el arrendador entregue la cosa y la otra pague el arriendo, si no existe eso, no hubo ejecución del contrato”*. En este punto, el memorialista trae a colación lo que dicho por la Corte Suprema de Justicia sobre la *“resolución del contrato por mutuo disenso”*.

Añadió, que existe prueba de que *“el señor Barriga le arrendó al señor Luis Téllez Jiménez el local, la bodega”,* dado que fue la persona a la que *“hizo entrega de la misma”,* y quien *“como representante de la Bodega Mayorista ha pagado los cánones de arrendamiento”*.

Aunado a lo anterior, expresó que el testimonio de Luis Téllez es claro en mostrar que él tomó el inmueble en arrendamiento, y que el respectivo contrato se destruyó en un incendio, quedando a la espera de que su arrendador le diera una copia del pacto. Y en la documental se vislumbra que la demandada no ha “poseído” el bien, cumpliéndose así con la carga prueba, ya que la existencia del contrato firmado no demuestra que este se haya ejecutado.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Sea lo primero señalar, que se encuentran acá cumplidos los denominados presupuestos procesales, y que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado. Además, es preciso indicar, que este Juzgado adquirió competencia para decidir el caso, en virtud de la determinación del juez constitucional (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia), soportada en lo reglado en el artículo 121 del Código General del Proceso.

2. Problema jurídico

Así las cosas, corresponde ahora a este Juzgado resolver el problema jurídico que plantea el presente asunto, consistente en determinar, de un lado, si están reunidos aquí los presupuestos para reclamar por parte del demandante y respecto de la demandada, la restitución del local comercial mencionado; y del otro, si alguna de las defensas de mérito propuestas por la convocada, tiene la virtualidad de dar al traste con dicha acción restitutoria.

3. La restitución de inmueble arrendado (incluido local comercial)

Para la formulación de la demanda de restitución de inmueble arrendado, la legislación procesal civil consagra como requisito, el de aportar la prueba del contrato de arrendamiento en el que se pueda establecer la calidad de arrendador en cabeza del demandante, y la de arrendatario a cargo del extremo demandado. En efecto, señala el numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso, que *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o la prueba testimonial siquiera sumaria”*.

En esos términos, la prueba del contrato de arrendamiento es obligatoria en estos asuntos, independientemente de la causal que se invoque, pues, se entiende, es con ella que se determinan los elementos esenciales de la relación arrendaticia, y claro está, la

legitimación de cada uno de los litigantes para hacer frente al objeto de la contienda, esto es, si procede ordenar o no la restitución de un bien entregado en tenencia.

Ahora, como por sabido se tiene que una de las características del contrato de arrendamiento es su naturaleza consensual, la ley adjetiva atiende ese linaje, con lo cual, autoriza que la prueba del negocio jurídico no sea solo documental. Pero, aportada la prueba documental, y relacionados en ella los elementos esenciales del acuerdo de voluntades, como precio y objeto, será del resorte de la contraparte acreditar cualquier supuesto de invalidez sustancial del pacto, de modificación del mismo o de terminación de lo acordado, para solo mencionar algunas hipótesis que podrían dar lugar a desestimar la procedencia de la acción restitutoria.

Cuando de locales comerciales se trata, la restitución de ellos no escapa a la anterior exigencia de adjuntar la prueba del contrato de arrendamiento, destacando, en todo caso, que si lo invocado para la restitución es alguno de los motivos consagrados en los numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, será menester allegar junto con la demanda, prueba sobre la propiedad del inmueble y de la realización oportuna del desahucio.

Dicho lo anterior, cuando la demanda de restitución se soporta en el incumplimiento del contrato por la mora en el pago de la renta, o los servicios, usos o cosas conexas relacionadas, bastará que amén de aportarse el respectivo contrato de arrendamiento, el demandante indique *“las mesadas adeudadas o los demás servicios a cargo del arrendatario, de manera que se tenga claridad de las prestaciones insolutas a cargo del inquilino”*¹.

De manera que aseverada la desatención en el pago de algunos cánones o servicios, la carga de demostrar su cumplimiento pasa a la parte demandada, la que, por lo demás, ya se anticipó, puede excepcionar en el proceso, la inexistencia o terminación de la relación arrendaticia.

4. Los presupuestos de la acción restitutoria en el caso concreto

En la especie analizada, PABLO BARRIGA VERGARA instauró la acción como arrendador del local comercial ubicado en la carrera 11 N°11- 62/74 de Bogotá, y anunció como causal la mora de la arrendataria, MARÍA NOHELIA TELLEZ JIMÉNEZ, en el pago de la renta de los meses de agosto a diciembre de 2015 y de enero a agosto de 2016.

¹ BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. *Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Séptima Edición*, Editorial Temis, pág. 135.

Para soportar su aspiración en el proceso, el accionante aportó el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLES DE COMERCIO No. 471”, en el que figura como arrendador “PABLO BARRIGA VERGARA”, como arrendatario “MARÍA NOHELIA TÉLLEZ JIMÉNEZ”, y en calidad de deudores solidarios “VÍCTOR ORLANDO BOTERO GÓMEZ, MARIO EDGAR MORENO HERREÑO y WILLIAM GÁLVEZ BUITRAGO”. El documento aparece suscrito por cada una de las mencionadas personas, y además, se puso al lado derecho de las correspondientes firmas, la “*huella índice derecho*”. En cuanto al contenido del contrato, se relaciona como objeto el precitado inmueble, la vigencia de doce meses desde el primero de septiembre de 2002, las prórrogas del mismo si no se avisa de la terminación con un mes de anticipación, el canon de cinco millones quinientos mil pesos (\$5.500.000), la destinación del local para venta de utensilios de hogar y la constancia de la arrendataria de que “*ha recibido el inmueble objeto de este contrato*”.

En ese orden de ideas, se satisficieron por la parte actora los presupuestos de la acción de restitución del inmueble dado en tenencia, pues, en realidad de verdad, se aportó la prueba del contrato de arrendamiento entre demandante y demandada, y anunciándose la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no se aportó probanza encaminada a demostrar su solución.

Ahora bien, debido al fallecimiento del demandante en el curso del proceso, sus causahabientes lo sucedieron procesalmente. En efecto, el fallecimiento aconteció el 22 de noviembre de 2017 (registro civil de defunción que obra a folio 420), y mediante auto de 5 de octubre de 2020 se tuvo como sucesores procesales a JULIA DAUNAS DE BARRIGA (cónyuge sobreviviente) y a MARÍA INÉS BARRIGA DAUNAS, CRISTINA BARRIGA DAUNAS, ANA MARÍA BARRIGA DAUNAS y MARTHA ELENA BARRIGA DAUNAS (hijas del causante).

Al respecto, debe precisarse que el inciso 1° del artículo 68 del Código General del Proceso señala que “*fallecido un litigante o declarado ausente, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador*”, en este entendido la sucesión procesal permite la vinculación de los herederos como interesados en la protección de la universalidad de la cual tienen parte, lo cual los faculta para que intervengan en el litigio, impidiendo así que resulten vulnerados los derechos a la propiedad y debido proceso que a éstos les atañen.

Frente a dicho aspecto, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“el fallecimiento de una persona no supone, per se, el desaparecimiento o la extinción de los derechos de que era titular el causante, especialmente los de contenido patrimonial, como el de propiedad de los bienes cuyo dominio estuviese radicado en su cabeza, ni de las obligaciones a su cargo, establecidas en favor de terceros, toda vez que unos y otras, a partir de la muerte, por regla general, pasan a integrar la universalidad de activos y pasivos que conforman la herencia, cuya vocería o representación, como en ocasiones se le califica, pasan a tenerla las personas que, por ley o por testamento, están llamadas a recoger, en todo o en parte, dicha comunidad universal de derechos y obligaciones, v. gr. los herederos, o a administrarla, como el caso del albacea con tenencia de bienes, o, en fin, a defenderla, -el curador. Autoriza, pues, la norma que, acaecida la muerte de quien era parte en un proceso, las personas allí señaladas, pasen a ocupar la posición litigiosa que aquél tenía y de esta manera defiendan el derecho que venía siendo controvertido por o al de cujus, sin que el hecho mismo del deceso, o la comparecencia al correspondiente diligenciamiento judicial de esos interesados, o su efectiva intervención, afecten o alteren en lo sustancial el derecho discutido, el cual, valga anotarlo, sigue haciendo parte de la misma universalidad jurídica, con la única variante de que su titular, por haber fallecido y culminado su existencia, ya no podrá administrarla ni llevar su vocería en juicio”².

Así las cosas, se observa que los sucesores procesales de PABLO BARRIGA VERGARA, están debidamente legitimados para reclamar el derecho que en un inicio fue implorado por su causahabiente.

5. Las excepciones de mérito propuestas

5.1. Establecido como está que se reúnen, en principio, los presupuestos para obtener por la parte demandante la restitución del aludido local comercial, corresponde ahora, siguiendo el orden lógico adecuado, entrar a analizar las excepciones de mérito propuestas por la demandada, y verificar si ellas, o alguna de ellas, puede dar al traste con la acción incoada.

Se recuerda que al contestar el pliego inicial, la demandada se opuso a todas las súplicas por cuanto el contrato de arrendamiento aportado es inexistente, inválido e ineficaz a la luz del derecho sustancial, y fue por ello que excepcionó (i) *“Reforma del contrato de arrendamiento”*, (ii) *“Inexistencia, invalidez e ineficacia del contrato de arrendamiento”*, (iii) *“falta de legitimación en el presente proceso por pasiva”* y *“cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación”* (folios 295 a 309).

El estudio de todas ellas amerita realizarse conjuntamente, por tener un mismo sustento fáctico, relacionado, en síntesis, con que dicho contrato de arrendamiento (471) fue sustituido o cambiado por

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia del 17 de julio de 2009, expediente No. 15001-3103-002-1994-08637-01

otro, que María Nohelia Téllez Jiménez no lo usa ni goza, y mucho menos es quien paga las rentas, y que dicha señora no tiene ni tuvo ninguna relación sustancial con Pablo Barriga Vergara. Además, hay que decirlo, al ponerse en duda la existencia, validez y eficacia del contrato, con independencia de que se acredite la carga del pago de los cánones de arrendamiento que se dicen insolutos o que se sigan causando, se impone el estudio de fondo de los medios exceptivos, como lo dijo en su momento la Corte Constitucional (T-118 de 2012) en relación con la inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C. de P.C., ahora inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP:

*“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, **en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado**. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias” (resaltado fuera del texto).*

5.2. Como pruebas aportadas al plenario para respaldar o contradecir las defensas perentorias propuestas, se recopilaron en el expediente, las siguientes:

5.2.1. Testimonio de HERNÁN RICO SOTO: adujo que es compañero de trabajo de Luis Fernando Téllez y que conoció al demandante aproximadamente hace 10 años por la labor que realiza en la bodega; específicamente dijo que inició trabajando desde noviembre de 2002 y siempre ha sido él quien ha estado a cargo de la administración; sin embargo, desconoce los contratos de arrendamiento que son objeto del litigio y no sabe a quién se le entregó el inmueble, toda vez que empezó a ejercer sus funciones un mes después de la entrega. Informó que LUIS FERNANDO TÉLLEZ ejerce labores de comercio en el inmueble y tiene un contrato de arrendamiento con PABLO BARRIGA, por lo que siempre le ha pagado el arriendo; de otro lado manifestó que no conoce a la demandada y que en la bodega *“hubo un incendio en el que se produjo gran pérdida del archivo documental”* y que algunas veces él fue quien le llevó el dinero del arriendo al demandante o realizó las consignaciones por órdenes expresas de Luis Téllez y afirmó que *“Noelia Téllez no ha tenido vínculo contractual con BODEGA MAYORISTA SAS”*.

5.2.2. Declaración de LUIS FERNANDO TÉLLEZ, quien esgrimió conocer al demandante desde 2002, con quien llegó *“a un acuerdo y*

le tomó un local en arriendo en la carrera 11 # 11-62, un contrato escrito como persona natural a su nombre, el incremento se pactó con base en el IPC y a raíz de ese contrato le hicieron entrega del inmueble a finales del mes de agosto de 2002". Preciso que sí hay un contrato escrito con su respectiva acta de entrega, documento del cual no tiene copia ya que en "el 2013 hubo un incendio en el que hubo destrucción de los archivos que existían", pero "si cuenta con las comunicaciones de los aumentos". Así mismo afirmó que es quien "cancela el canon de arrendamiento al señor barriga siempre en efectivo en la cuenta de ahorros a nombre de don pablo y algunas veces pagó en cheque", y además, precisó que "María Noelia Téllez Jiménez no ha sido arrendataria, no ha tenido ninguna relación porque nunca ha tenido un contrato y tampoco ha pagado arriendo" y "con don Pablo tuvo algunas conversaciones y llegaron a un acuerdo a finales de 2014 para interrumpir el pago de arriendo por unos meses para compensar el valor adicional de lo pagado, eran 28 o 30 meses y después le hicieron una llamada para que fuera donde el doctor Cosme y le plantearon que era hacer un nuevo contrato con un aumento del 50% y no se llegó a ningún acuerdo", "en la firma del contrato estuvieron presentes Pedro Alfonso Rincón Cuervo y Óscar Mario Castro y Magda Gómez, al igual que en la entrega del bien, la alcaldía de Bogotá ha iniciado actuaciones administrativas respecto al inmueble con NUEVA BODEGA MAYORISTA SAS, los arriendos son a título personal y desde el año 2002 hasta el último día pagó los arriendos, después de que hicieron el acuerdo se sorprendió, no le informaron que se iba a hacer una reforma, se opuso a la misma y hace 22 meses pagaba casi \$15'000.000."

5.2.3. En su relato, MAGDALENA CLEMENCIA MARÍN, en su condición de cajera, precisó conocer a Luis Fernando Téllez hace aproximadamente 15 años ya que era su jefe y a "Pablo Barriga lo conoció cuando estaba trabajando con don Luis por ahí hace 12 años, don Pablo le arrendó la bodega a don Luis, pues este era quien le pagaba de manera personal, a menos que no estuviera, él dejaba el dinero o se hacía por consignación cuando don Pablo no podía asistir a la bodega, no tiene en la actualidad vínculo laboral con Fernando Téllez, a este se le entregó el local desocupado, ella estuvo presente y don Luis le dijo que le estaban haciendo entrega del inmueble y que ahí era donde iba a trabajar".

5.2.4. En relación con la prueba documental, obra:

- En la constancia de notificación realizada a MARÍA NOHELIA TÉLLEZ a la dirección del inmueble arrendado, se anotó que "Alex Bonilla tel:2863253 informa que no conoce a la destinataria, no labora en la dirección" (fl.24).

- En la relación y documentación de NUEVA BODEGA MAYORISTA S.A.S., se indica como dirección comercial la carrera 11 N°11-66, y en el certificado de Cámara de Comercio, aparece como representante legal LUIS FERNANDO TÉLLEZ JIMÉNEZ.

- Mediante escrito dirigido a Luis Téllez, emitido por Pablo Barriga el 2 de agosto de 2004 se comunica que *“el contrato de arrendamiento del inmueble situado en la carrera 11 N°11-62 alquilado a uds vence el próximo 31 de agosto, en consecuencia y de acuerdo a lo estipulado en el contrato le solicito fijar el valor del canon a partir del mes de septiembre en la suma de \$6’300.000”*.

- Comunicación adiada el 19 de agosto de 2010, dirigida a Luis Téllez y suscrita por Pablo Barriga, informando el reajuste del canon de arrendamiento del local ubicado en la carrera 11 N°11-62, fijándolo en \$10’300.000.

- Comunicación de 9 de agosto de 2013, en la que Pablo Barriga le informa a Luis Téllez el reajuste del canon de arrendamiento del local ubicado en la carrera 11 N°11-62, el cual queda en \$13’500.000 (fl. 262)

- Informe técnico N°JR100-12 de la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Local de Santafé, acorde con la visita realizada en el año 2012, en el que se deja constancia que *“en el predio con nomenclatura Cra 11 N°11-62 funciona el establecimiento de comercio “NUEVA BODEGA MAYORISTA LTDA” con actividad comercial de cacharrería, es de propiedad de Pablo Barriga y Cristina Barriga (fl. 173 y 174).*

- Facturas N°0178, N°0181, N°0182, N°0183, N°0188, en las que NUEVA BODEGA MAYORISTA canceló el arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 11 N°11-62 de los meses de junio, septiembre, octubre, noviembre de 2014.

- Facturas N°0189, N°0191, N°0193, N°0194, N°195, N°309, en las que aparece que NUEVA BODEGA MAYORISTA canceló el arrendamiento del local comercial de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, julio de 2015 las cuales fueron firmadas por JULIA DAUNAS DE BARRIGA. (fl.193 a 196).

- Comprobantes de egreso de la NUEVA BODEGA MAYORISTA S.A.S. N°2188, N°2189, N°2509, N°2777, N°2974, con los que fueron pagados los arriendos de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2014.

5.3. Pues bien, al analizar las pruebas de manera individual y conjunta, acorde con los postulados de la sana crítica, advierte el

Despacho que razón se encuentra en las defensas planteadas por la demandada, puesto que si bien es incontestable que entre las partes se convino en un principio, agosto de 2002, la celebración de un contrato de arrendamiento respecto del local comercial ubicado en la carrera 11 No. 11-62/74 de Bogotá, cuya existencia y validez no se desvirtuó, lo que sí resulta verdad y así lo acreditan cada una de las anteriores probanzas, es que ese vínculo comercial no continuó, esto es, terminó, para dar cabida a uno nuevo o diferente entre PABLO BARRIGA VERGARA como arrendador y LUIS FERNANDO TÉLLEZ JIMÉNEZ y/o la NUEVA BODEGA MAYORISTA S.A.S., como arrendatarias.

En efecto, cada una de las declaraciones recibidas son claras y concordantes en decir que Luis Fernando Téllez es la persona que, por lo menos desde hace diez años, responde por la administración, manejo y pago de las rentas de la bodega, y los documentos adjuntados, especialmente los provenientes del arrendador lo corroboran, ya que no se comprendería, entonces, de qué manera PABLO BARRIGA dirigió, en diferentes años (2004, 2010 y 2013), sendos escritos a Luis Fernando, informándole sobre las condiciones del contrato y el incremento de los cánones.

Además, es la propia declaración de Luis Fernando Téllez, en la que se reconoce que él fue quien tomó en arrendamiento el local ubicado en la carrera 11 N°11-62, y que pagó los cánones de arrendamiento al demandante desde agosto de 2002 hasta el día 29 de enero de 2016, como quedó además corroborado con la prueba documental referida, que muestra que él es quien explota comercialmente el bien, lo cual además, quedó evidenciado con el certificado de la Cámara de Comercio evocado, el cual da cuenta que es el representante legal de la NUEVA BODEGA MAYORISTA S.A.S.

Es más, al unísono los testigos Hernán Rico Soto y Magdalena Marín, dieron cuenta que la demandada no ha tenido nada que ver con el local objeto de este proceso, pues nunca lo ha ocupado, no ha ejercido actos de comercio en el mismo, no ha pagado ningún canon de arrendamiento, todo lo cual es creíble tomando en consideración los cargos que han ejercido en el establecimiento que allí funciona y por ende, pueden dar cuenta directa de lo que realmente acontecía. Nótese, además, que corroboraron que Luis Fernando Téllez era su jefe y quien en efecto había tomado en arriendo dicho local comercial y tenía el uso y goce del mismo.

De otro lado, se advierte que la parte actora no desvirtuó lo que con sus pruebas acreditó la demandada, pues documentos como los emitidos por una aseguradora, además de no provenir de la demandada, no corresponden o se relacionan con vigencias cercanas

a la fecha en la que se indica que la convocada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Tampoco desvirtúa lo probado por la demandada, la comunicación de Ricardo Flórez de 29 de agosto de 2003, mediante la cual éste indica que no puede ser codeudor de la aquí demandada, porque, como ya se indicó, no hay duda que el contrato aportado sí se celebró y de laguna manera alcanzó a ejecutarse, pero, posteriormente terminó, para dar lugar a una nueva relación con Luis Fernando Téllez Jiménez.

Por todo lo expuesto, se tiene que si bien el demandante cumplió con la carga procesal inicial de aportar prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento, también lo es que la convocada acreditó cabalmente que ese acuerdo finalmente culminó, con lo que ella carece de legitimación en la causa por pasiva para responder de la acción restitutoria de que aquí se trata.

5.4. No está demás indicar que el parentesco entre la demandada y Luis Fernando Téllez Jiménez (hermanos), y la dependencia de los declarantes con este último, no es motivo suficiente para restarles credibilidad a sus dichos, pues se tiene dicho en la jurisprudencia, que las circunstancias concretas, son las que pueden determinar hasta qué grado una versión puede o no ser sospechosa, y aquí, por las particularidades del vínculo nuevo que se trabó, es el nuevo arrendatario y sus trabajadores, quienes de una mejor forma pueden informar de los detalles de un acuerdo de voluntades sobre la tenencia de un local comercial.

6. Bajo ese panorama, se declararán probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada, y de contera se denegarán las pretensiones de la demanda, dando paso a la terminación del proceso y al levantamiento de las medidas cautelares, al igual que ordenar la conversión del título de depósito judicial aportado por la demandada al Juzgado 15 civil del circuito de Bogotá, para ser devuelto a ésta. Además, se condenará en costas a los sucesores procesales del demandante por haberse causado, conforme a lo dispuesto en los numerales 1° y 8° del art.365 del CGP.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la Juez Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: DAR por terminado el proceso.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas en el proceso. Por secretaría ofíciase.

QUINTO: DISPONER que el juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad efectúe la conversión del título de depósito judicial presentado por la demandada para ser escuchada en el proceso, y en consecuencia, quede por cuenta de éste despacho y proceso para hacerle entrega del mismo a la señora MARÍA NOHELIA TÉLLEZ JIMÉNEZ. Por secretaría ofíciase.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte actora a favor de la demandada. Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$5'000.000,00 M/cte., por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No.99 Fijado el 27 de noviembre de 2020 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTINEZ
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 016 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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: **8dd769a0b08549eaf04d90dc9b3091a1abce283a11e428a9da7141d05db1e622**
Documento generado en 26/11/2020 04:34:45 p.m.