



Bogotá D.C, cinco (5) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

**Ref: 110014003052020180037000**

**DEMANDANTES: JOSÉ ERNESTO, PABLO ALFONSO, LUIS ALBERTO y CLARA INÉS FORERO CASTRO** en calidad de herederos reconocidos dentro del proceso de **SUCESIÓN INTESTADA** de **MARIA BEATRÍZ CASTRO y PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ**, que cursa en el Juzgado 28 de Familia de Bogotá.

**DEMANDADOS: ESPERANZA GONZÁLEZ FAJARDO, MÓNICA JULIETH RUGE GONZÁLEZ y ANDRÉS LEONARDO RUGE GONZÁLEZ**

Evacuadas todas las etapas propias del proceso que nos ocupa, se procede a dictar sentencia que en derecho corresponde, previa exposición de los siguientes

#### **ANTECEDENTES**

Los señores JOSÉ ERNESTO, PABLO ALFONSO, LUIS ALBERTO y CLARA INÉS FORERO CASTRO en calidad de herederos reconocidos dentro del proceso de SUCESIÓN INTESTADA de MARIA BEATRÍZ CASTRO y PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ, que cursa en el Juzgado 28 de Familia de Bogotá a través de apoderado judicial, promovieron demanda verbal de restitución de inmueble arrendado en contra ESPERANZA GONZÁLEZ FAJARDO, MÓNICA JULIETH RUGE GONZÁLEZ y ANDRÉS LEONARDO RUGE GONZÁLEZ, con la finalidad de que se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado el 2 de enero de 2008, respecto del LOCAL COMERCIAL y UN APARTAMENTO PARA VIVIENDA ubicado en el inmueble de la Carrera 31 No. 49 A – 08 sur de Bogotá y Calle 49 A sur No. 29-95 de Bogotá, cuya entrada al local arrendado es Carrera 31 No. 49 A – 02 sur de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-383012, por incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2010 a la fecha de presentación de la demanda; se ordene la consecuente restitución y se condene en costas a la parte demandada.

Añadieron que el contrato de arrendamiento fue celebrado de manera verbal por el señor PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ (q.e.p.d.) en calidad de arrendador con los aquí demandados como arrendatarios, ello con antelación al año 2010, por un término de doce (12) meses, conviniendo el pago de \$940.000,00 como canon de arrendamiento, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes a favor del arrendador, así como el pago de los servicios públicos de gas natural, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, sanciones y reconexiones a que haya lugar a cargo de los arrendatarios.



## **ACTUACIÓN PROCESAL**

Presentada la demanda y una vez subsanada la misma, este Juzgado libró auto admisorio el pasado 8 de mayo de 2018, providencia que fue objeto de corrección a través de proveídos datados 21 de junio y 1º de agosto de la misma anualidad.

Las demandadas Mónica Julieth Ruge González y Esperanza González Fajardo se notificaron de manera personal a través de apoderado judicial el 16 de enero de 2019 (pág.110-cdno.1). Por su parte el demandado Andrés Leonardo Ruge González, fue notificado por conducta concluyente, tal y como consta en la página 193 del mismo cuaderno, quienes oportunamente formularon por una parte, recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, de otro lado excepciones previas, además, procedieron a contestar la demanda, por lo que mediante auto del 22 de febrero de 2019, se les conminó a acreditar el pago de los cánones de arrendamiento aducidos como en mora por su contraparte, con la finalidad de poder ser escuchados en el curso del proceso.

La anterior decisión fue objeto de reparo por parte de los demandados, por lo cual mediante providencia del 23 de agosto de 2019, el despacho una vez efectuada la revisión pormenorizada del asunto, así como verificar las múltiples intervenciones realizadas por los demandados, dispuso escuchar a Mónica Julieth Ruge González y Andrés Leonardo Ruge González, eximiéndolos de la carga impuesta por el artículo 384 del C.G.P., tras advertir el desconocimiento por parte de éstos del carácter de arrendatarios, como la celebración del contrato de arrendamiento base del presente proceso, ello con fundamento en la subregla jurisprudencial, según la cual cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato, no debe exigírsele al demandado la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados.

Situación que no se predicó respecto de la señora Esperanza González Fajardo, dado que aquella no desconoció el contrato de arrendamiento ni mucho menos su calidad de arrendataria del bien inmueble objeto de este proceso.

## **CONSIDERACIONES**

Revisada la actuación, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias rituarías, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer, además, la competencia radica en este Juzgado.

La competencia radica en este Juzgado, los extremos de la Litis gozan de capacidad para ser partes y comparecer y están legitimados para actuar por cuanto los señores JOSÉ



ERNESTO, PABLO ALFONSO, LUIS ALBERTO y CLARA INÉS FORERO CASTRO en calidad de herederos reconocidos dentro del proceso de SUCESIÓN INTESTADA de MARIA BEATRÍZ CASTRO y PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ, que cursa en el Juzgado 28 de Familia de Bogotá señalan ser arrendadores y a su vez ESPERANZA GONZÁLEZ FAJARDO, MÓNICA JULIETH RUGE GONZÁLEZ y ANDRÉS LEONARDO RUGE GONZÁLEZ acuden al llamado en calidad de arrendatarios, en tal sentido se tiene que las partes antes referidas concurren al presente asunto como demandante y demandados respectivamente.

Ahora bien, en aras de resolver el litigio planteado, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento es aquel en el “que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (C.C., art. 1973), en este sentido las obligaciones del arrendador son las de conceder el uso y goce de la cosa, para lo cual deberá entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la misma. Por su parte, el arrendatario está obligado a usarla según los términos o el espíritu del contrato, a cuidarla como un buen padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas, a pagar el precio o la renta, a pagar los perjuicios causados a su arrendador por la terminación anticipada del contrato y que le sea atribuible, a no ceder o subarrendar el bien (excepto si hay estipulación en contrario), y a restituir la cosa al final del arrendamiento (art. 1996 a 1998, 2000, 2003 a 2005; ib.).

Y dado que se trata de una petición de terminación de contrato de arrendamiento de un bien inmueble y de su consecuente restitución a favor de los aquí demandantes, dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, **deben acontecer los presupuestos de la acción para su satisfacción, a saber *la existencia de un contrato de arrendamiento y el incumplimiento de alguna de las cláusulas por el demandado.***

Por tanto debe demostrarse (i) la existencia del contrato de arrendamiento, bien sea por medio de prueba documental suscrito por el arrendatario, ora por la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, **o por la prueba testimonial siquiera sumaria**; y, (ii) la causal por la cual se solicita la restitución, si se trata de la mora en el pago de los cánones, deberá indicar las mesadas adeudadas y si se trata de la mora de otras prestaciones que estén a cargo del demandado, deberá precisar las mismas.

En el primero de los casos, es preciso advertir que el contrato de arrendamiento es aquel en el “que las dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado**” (C.C., art. 1973), por tanto, son elementos esenciales de este contrato: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes.



Pues bien, para acreditar tal situación la parte actora, allegó una “Declaración Juramentada” realizada ante el Notario 57 del Círculo de Bogotá por el señor OSCAR FRANCO RUIZ, quien el 1º de agosto de 2017, afirmó que conocía de vista y trato a los aquí demandados y le constaba que éstos tenían en arrendamiento UN LOCAL COMERCIAL compuesto por espacio para atención al público y ventas, 3 secciones para elaboración de productos y depósito de materia prima y 2 baños, ubicado en la dirección carrera 31 No. 49 A – 08 sur esquina primer piso de Bogotá para el funcionamiento de una cafetería y panadería, además, un APARTAMENTO, en el 2º piso de la misma casa, compuesto por 2 habitaciones, sala-comedor, baño, cocina. Inmuebles de propiedad de los herederos reconocidos JOSÉ ERNESTO, PABLO ALFONSO, LUIS ALBERTO y CLARA INÉS FORERO CASTRO, dentro de la sucesión intestada de MARIA BEATRÍZ CASTRO y PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ, que cursa en el Juzgado 28 de Familia de Bogotá, con radicado No. 2011-0492. Desde hace aproximadamente 12 años, con un canon de arrendamiento de \$940.000,00 mensuales y que a la fecha deben varios cánones de arrendamiento (pág.15-16, cdno.1).

Además, Declaración Juramentada, rendida el 31 de julio de 2017 por la señora BLANCA CECILIA PRIETO VARGAS ante el Notario 17 de esta ciudad, en la que afirmó, igualmente, que le constaban las mismas circunstancias antedichas (págs.17-18, cdno.1).

No obstante, tras la inadmisión de la demanda por parte de este despacho, la parte actora se sirvió aportar una nueva Declaración Juramentada, rendida esta vez el 23 de abril de 2018 por BLANCA CECILIA PRIETO VARGAS, en la que se adicionó la nomenclatura Calle 49 A sur No. 29-95 de Bogotá, como dirección del inmueble objeto del presente asunto, además, **se indicó que el señor PABLO POLIDORO FORERO GONZÁLEZ, fue quien en vida arrendó el bien a los aquí demandados, esto el 2 de enero de 2008 y que el término inicial del contrato era de un (1) año,** (págs.49 a 51).

Igualmente, se allegó la Declaración Juramentada de MARIA OFELIA CÁRDENAS RODRÍGUEZ, quien realizó las mismas aseveraciones ante ese funcionario (págs.53-54).

Teniendo en cuenta lo anterior, y comoquiera que los señores MÓNICA JULIETH RUGE GONZÁLEZ y ANDRÉS LEONARDO RUGE GONZÁLEZ, alegaron en su contestación que desconocen la calidad de arrendatarios que les fue endilgada por los demandantes, aunado a que aseguraron que nunca han celebrado contrato de arrendamiento con el señor Pablo Polidoro Forero González, debe el despacho, de entrada estudiar los presupuestos para la procedencia de la acción, dentro de estos, precisamente la existencia del contrato de arrendamiento, que como viene de verse pretendió ser acreditada por los demandantes, mediante declaraciones extra judiciales rendidas por varias personas, quienes afirmaron el perfeccionamiento del negocio jurídico.

Pues bien, frente a este tópico es preciso advertir que las mentadas declaraciones no guardan armonía entre sí, pues en una primera oportunidad los declarantes afirmaron que el



contrato había sido celebrado por los demandados hacia aproximadamente 12 años, es decir, en el año 2005, sin embargo, ante la inadmisión de la demanda, las nuevas declaraciones dan cuenta que la celebración del mentado contrato ocurrió el 2 de enero de 2008, evidenciándose aquí una diferencia entre tales afirmaciones, con las que se procuraba demostrar la existencia del contrato de arrendamiento.

Yerro en el que se incurrió, igualmente, al momento de formular la demanda y que se corrigió posteriormente en el escrito subsanatorio, pues en este último se aclaró que el contrato se celebró el 2 de enero de 2008.

Así las cosas, y dado que precisamente estas pruebas resulta ser preponderantes para acreditar la existencia del contrato que aquí se discute y del cual en últimas se pretende su terminación, ante tales discrepancias será del caso ahondarse en su análisis, ello con la única finalidad de determinar si existe o no el mentado contrato, para la procedencia de la acción de restitución que aquí se adelanta, pues no se puede perder de vista que el presente proceso no fue adelantado con la finalidad de declarar la existencia del mismo sino su terminación, con la consecuente restitución del bien inmueble a favor de los demandantes.

Y aun si se pasara por alto la deficiencia atrás acotada, al realizar la valoración probatoria de las declaraciones realizadas en el curso del proceso, para el despacho es claro que en el asunto no se cumplen los presupuestos para la procedencia de la acción ni mucho menos para la prosperidad de las pretensiones invocadas por el extremo demandante en el libelo demandatorio, como pasa a explicarse:

En primer lugar, debe recordarse que las pretensiones se enfilan inequívocamente a que esta sede judicial, **declare la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado el 2 de enero de 2008**, respecto del LOCAL COMERCIAL y UN APARTAMENTO PARA VIVIENDA ubicado en el inmueble de la Carrera 31 No. 49 A – 08 sur de Bogotá y Calle 49 A sur No. 29-95 de Bogotá, cuya entrada al local arrendado es Carrera 31 No. 49 A – 02 sur de Bogotá, por incumplimiento de los demandados, ESPERANZA GONZÁLEZ FAJARDO, MONICA JULIETH RUGE GONZÁLEZ y ANDRÉS LEONARDO RUGE GONZÁLEZ, en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2010; se ordene la consecuente restitución y se condene en costas a la parte demandada.

De suerte que no existe ninguna duda en que el contrato que se pretende terminar por esta vía, no es otro que el celebrado entre el señor Pablo Polidoro Forero González en calidad de arrendador y los señores Esperanza González Fajardo, Mónica Julieth Ruge González y Andrés Leonardo Ruge González, del cual como pasa a verse no quedó plenamente demostrada su existencia.

Nótese en este sentido, que a pesar de lo indicado en la declaración juramentada aportada al paginario y que fuera rendida por la señora María Ofelia Cárdenas, aquella al



momento de rendir su declaración, señaló que solamente le consta que los aquí demandados llegaron a la casa de Don Pablo Polidoro, dado que su familia tiene una casa al lado de la del referido señor y que conoce a la demandada Esperanza González porque ésta vivió un tiempo en su casa paterna y luego se fue a vivir a dos cuadras de ahí. Además, afirmó que no tiene conocimiento que Mónica y Andrés hayan celebrado algún acuerdo con Pablo Polidoro, solo le consta lo que éste último le comento en alguna oportunidad.

Y si lo anterior fuera poco, tras indagarse por lo manifestado al momento de rendir la declaración juramentada, la deponente aseguró que no le consta que los demandados hayan celebrado algún contrato de arrendamiento, solo que conoce que la familia vive ahí en ese inmueble, además, que el canon de \$940.000,00 era por lo que le contaba Don Pablo, que los hijos de Esperanza González, en este caso, Mónica Julieth y Andrés Leonardo Ruge González, llegaron al inmueble como familia, pero no le consta cuando inició el contrato de arrendamiento, además, no tiene muy clara las fechas, pues para ella “las fechas siempre han sido un problema numérico” (sic), tampoco sabe desde cuando los demandados adeudan cánones de arrendamiento y solo conoce el local del inmueble porque antes era un colegio donde había estudiado hacía muchos años, el cual tiene 3 habitaciones, pero al apartamento al que hizo referencia en su declaración y que corresponde a uno de los aquí pretendidos, no ha entrado ni lo conoce.

Por tanto, es claro, que a pesar de la declaración juramentada allegada al plenario como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, lo cierto es que la testigo no conoce de primera mano las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que tuvo lugar la celebración de dicho contrato, tan es así, que afirmó que no le consta ni la fecha, ni quienes celebraron el mentado negocio y mucho menos conoce a su integridad el inmueble objeto de restitución como lo testificó en el mentado documento, por lo que su dicho no tiene la fuerza suficiente para dar credibilidad a la declaración aportada.

Del mismo modo, al analizar el testimonio rendido por Blanca Cecilia Prieto, se tiene que aun cuando en la declaración aseguró constarle que los aquí demandados tienen en arrendamiento el inmueble objeto de este litigio, señalando en esa ocasión la fecha de celebración, descripción del bien, valor del canon y que los demandados adeudan varios de esos emolumentos, al momento en que se recaudo su declaración, la deponente indicó que no le consta si hubo o no contrato, pero que conoce a la demandada Esperanza González porque frecuentaba un poco la panadería, pero no le consta si todos los demandados celebraron el referido contrato, solo que para la época Don Pablo Polidoro le contó que había arrendado a Esperanza. Además, aseguró que no conoce el interior del inmueble ni el apartamento, solo el local de la panadería, no conoce ni le consta el valor del canon, ni si había o no incremento, como tampoco si los demandados adeudan cánones de arrendamiento, contrariando así lo afirmado en la declaración rendida ante el Notario 17 de esta ciudad.



De manera que, las declaraciones que sirvieron de prueba para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, no tienen la virtualidad, ni la potencia y tampoco resultan irrefutables para que esta juzgadora considere que con ellas se demostró tal circunstancia, máxime, porque fueron las mismas deponentes quienes contrariaron lo allí consignado, pues desconocieron prácticamente todo lo que en su momento expresaron.

Al margen de lo anterior y si se tomaran en cuenta otros medios probatorios que fueron recaudados en el curso del proceso, no se llegaría a otra conclusión, pues por una parte, se tienen las declaraciones recaudadas a los aquí demandantes, de las cuales debe resaltarse que la única exposición que da cuenta de lo dicho en la demanda, fue realizada por el señor José Ernesto Forero Castro, quien en efecto señaló que el contrato verbal de arrendamiento fue celebrado por su padre con la aquí demandada Esperanza González el 2 de enero de 2008, respecto del inmueble objeto de este asunto, con un canon de arrendamiento de \$940.000,00, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, directamente a su padre, además, señaló que el primer piso era el local, más el área de labores de panadería y el segundo piso para que viviera Esperanza con sus dos (2) hijos.

Igualmente refirió que el canon nunca se incrementaba y que los demandados pagaron el arriendo hasta que su papá falleció, sin embargo, señaló que eso le consta porque su papá se lo había comentado, pero afirmó que no estuvo presente en la celebración del contrato, además, que la demandada compró la panadería el 1º de octubre de 2006 y se obligó desde esa fecha a pagar el arriendo del local y el apartamento, pues en la misma época tomó en arriendo las dos cosas y que el señor Fajardo (tío de la demandada Esperanza), cree que pagaba \$700.000,00 y luego Esperanza y su papá modificaron ese acuerdo a \$940.000,00.

Siendo así, de rever las manifestaciones realizadas por el señor **José Ernesto**, se tiene que el contrato de arrendamiento del cual se aseguró su existencia, de acuerdo al declarante **únicamente** se predicaría respecto de la demandada Esperanza González Fajardo, empero no quedó clara la fecha de su celebración, pues inicialmente afirmó que esto sucedió el 2 de enero de 2008 y posteriormente aseveró que la demandada se había obligado desde la compra de la panadería el 1º de octubre de 2006 y que esa fecha de celebración aplica tanto para el local destinado para panadería como para el apartamento del segundo piso, pero destáquese que todo lo dicho le consta de oídas, pues el demandante no participó ni estuvo presente en el momento de su celebración sino que todo ello le fue contado en alguna oportunidad por su padre. No obstante, debe decirse que la versión del deponente varió parcialmente respecto de los hechos y afirmaciones realizadas en la demanda.

Ahora bien, en cuanto a la declaración rendida por **Pablo Forero Castro**, debe decirse que la misma resulta ser ambigua, pues desde el inicio aquel afirmó que vivía alejado de la familia de su papá -Pablo Polidoro Forero González-, razón por la que no le constan



muchas circunstancias alrededor del contrato. Asimismo, dijo que creía que sí existió un contrato, pero que no estuvo presente en su celebración, asegurando no conocer nada del contrato, entre esto el valor del canon, solo que los inquilinos dijeron que era por \$940.000,00, además, que aquellos le entregaban copia de las consignaciones que realizaban en el juzgado.

También señaló que no le consta nada sobre el incremento del canon, pero que supuestamente los demandados le pagaban el canon a su papá, “pero nunca vio ese pago” y desconoce por qué razón existe diferencia entre la fecha señalada por el señor Oscar Franco en su declaración juramentada y lo indicado en la demanda (2008).

Por último, señaló que los tres (3) demandados llegaron al inmueble, viven allí y atienden la panadería, por eso la demanda se interpuso contra todos y que dado que no frecuentaba la casa no sabe en que tiempo llegaron los demandados al inmueble.

En tal sentido, es claro que el deponente no conoce sobre la existencia del contrato, ni las circunstancias de su celebración, ni mucho menos la fecha en que los demandados llegaron al inmueble objeto de restitución, por lo que su dicho no tiene la mayor relevancia frente a lo que se pretende probar en el asunto.

Por su parte de la declaración rendida por **Clara Inés Forero Castro** -demandante-, se puede resaltar que para los años 2007-2008 su papá les contó que había arrendado el local con el apartamento del segundo (2º) piso para los tres (3) demandados, pero no tiene clara la fecha en que eso ocurrió, pues antes había otro señor que manejaba o tenía la panadería, que el canon era de \$900.000,00 a \$940.000,00 “algo así”, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días, con un incremento anual de acuerdo a la ley, además, cree que sí tuvo que existir un documento pero que éste desapareció.

En cuanto al pago del canon señaló que se lo pagaban a su papá, pero nunca estuvo presente, no sabe porque existe diferencia entre lo declarado por Oscar Franco y María Ofelia Cárdenas con lo indicado en las otras declaraciones y en la demanda, además, que los demandados Mónica Julieth y Andrés Leonardo Ruge González, mantienen en el negocio, y que éstos son arrendatarios porque son hijos de Esperanza González y llegaron a vivir y a manejar la panadería 2 o 3 años antes del fallecimiento de su padre, época en la que el inmueble estaba en buenas condiciones, tampoco conoce la razón por la que existe contradicción en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, ni si los hijos de Esperanza para esa época eran menores de edad, pero que mas o menos tenían 16 o 17 años.

Siendo así, las manifestaciones de la declarante resultan ser bastantes superfluas, pues no permiten establecer de manera certera y contundente las circunstancias que rodearon la celebración del contrato de arrendamiento ni mucho menos su existencia, tal



como se afirmó en la demanda, de suerte que aquella declaración no lleva al convencimiento de esta juzgadora.

De la versión del demandante **Luis Forero Castro**, sobresale lo señalado en punto a que en el inmueble siempre ha funcionado una panadería y que Esperanza González empezó a administrarla en el año 2008, esto porque su papá se lo comentó y que desde el 1° de enero de 2008 la demandada pagaría el canon de arrendamiento, pero no sabe quien celebró el contrato, porque no estuvo en ese momento y tampoco le consta si ese contrato su papá también lo celebró con Mónica y Andrés Leonardo, pero que éstos últimos siempre han estado en el negocio.

Agregó, que inicialmente el contrato era solo respecto del primer piso donde funcionaba la panadería, pero cuando llegó Esperanza, solicitó en arriendo el apartamento del segundo piso (enero de 2008), cuando asumió la panadería, pero desconoce cuándo la compró y que el incremento del canon se dio cuando tomaron el apartamento.

En cuanto a los hijos de Esperanza no sabe en qué condición viven en el inmueble porque no estuvo cuando se realizó el contrato, pero que los tres (3) demandados pagaban en efectivo el canon a su padre, aunque nunca estuvo presente, pero su papá se lo comentaba. Además, no conoce la razón de la contradicción en las declaraciones que sirvieron de prueba para la existencia del contrato de arrendamiento.

Además, dijo que no tienen certeza de la fecha del contrato, porque siempre ha funcionado una panadería en el local del primer piso del inmueble.

Al igual que las anteriores declaraciones, debe decirse que la exposición realizada por el señor Luis Forero, es como la de sus hermanos un testimonio de oídas, dado que el conocimiento de los hechos lo obtuvo por comentarios de su padre, pero lamentablemente incurrió también en errores en relación con lo indicado por sus hermanos, por tanto no puede ser considerada como una prueba con eficacia suficiente para demostrar la existencia del contrato que aquí se debate y que fue desconocido por los demandados Mónica Julieth y Andrés Leonardo Ruge González.

De otro lado, al verificar la **intervención de los demandados**, se pudo constatar que contrario a lo afirmado en la demanda como en las versiones dadas por los demandantes, aquellos ingresaron al inmueble objeto de restitución desde septiembre de 2006 cuando la señora Esperanza González compró a su tío la panadería que funcionada en ese inmueble, lo cual se acredita con el documento que milita en las páginas 160 y 161 del cuaderno 1, y que data del 16 de septiembre de 2006, época desde la cual asumió el pago de los cánones de arrendamiento de ese local.



Al mismo tiempo, fueron contundentes al señalar que fue la señora Esperanza González quien primero tomó en arriendo el local de la panadería, tiempo después el apartamento del tercer piso y posteriormente el del segundo piso, sin embargo, no saben con exactitud cuándo sucedió esto último, razón por la cual no se puede establecer la fecha precisa en que se celebraron los contratos verbales respecto del local y del apartamento del segundo piso que resultan ser de interés en este litigio, fechas que son verdaderamente importantes, en tanto corresponden al contrato que se pretende terminar, evidenciándose que no sería un solo contrato sino dos distintos, pues los inmuebles local y apartamento, fueron tomados en arriendo en fechas diferentes.

Del mismo modo, con tales declaraciones se pudo establecer que los aquí demandados Mónica Julieth y Andrés Leonardo, ingresaron al inmueble no porque hayan celebrado al igual que su progenitora un contrato de arrendamiento verbal con el señor Pablo Polidoro Forero, sino que lo hicieron en calidad de hijos de Esperanza, pues dependían económicamente de aquella, quien, además, tenía su custodia, por lo que no podría predicarse de éstos la calidad endilgada por los demandantes.

**Recuérdese en todo caso, que el presente proceso no fue entablado para que el despacho declare la existencia del contrato de arrendamiento,** sino que se dirige únicamente a la declaratoria de terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado el 2 de enero de 2008 entre el señor Pablo Polidoro Forero González como arrendador y los señores Esperanza González Fajardo, Mónica Julieth Ruge González y Andrés Leonardo Ruge González en calidad de arrendatarios, respecto del local del primer piso y un apartamento en el segundo piso del inmueble ubicado en la Carrera 31 No. 49 A – 08 sur de Bogotá y Calle 49 A sur No. 29-95 de Bogotá, cuya entrada al local arrendado es Carrera 31 No. 49 A – 02 sur de Bogotá.

De ahí, la necesidad de que quede plenamente probada la existencia de dicho contrato y no otro, pues como viene de verse ni siquiera se tiene certeza sobre la fecha de su celebración respecto del local ni del apartamento, en tanto fueron tomados en alquiler en diferentes fechas, tampoco se pudo determinar desde cuando los posibles arrendatarios adeudan cánones de arrendamiento, pues los demandantes aseguran que la pasiva no ha pagado tales emolumentos desde febrero de 2010, sin embargo, es claro que los demandados al unisonó señalaron que posterior a esa fecha la señora Esperanza González siguió pagando a favor de Bárbara Neira, persona que quedó a cargo del inmueble después del deceso del señor Pablo Polidoro, dado que era su “esposa” y que dichos pagos fueron realizados hasta cuando aquella abandonó el inmueble, esto aproximadamente en el año 2014 o 2015, situación que no luce por si sola absurda ni desatinada, si se tiene en cuenta que la referida señora fue reconocida como cónyuge supérstite de Pablo Polidoro Forero González por el Juzgado 28 de Familia de esta ciudad, dentro del proceso de sucesión al que haya hemos hecho alusión (véanse páginas 434, 446-447, cdno.2), lo que permite



entrevista que la aquí demandada Esperanza González Fajardo, en algún momento reconoció a Bárbara Neira en calidad de arrendadora.

Aunado a lo anterior, también quedó probado que la señora Esperanza González, después de esa fecha constituyó a favor del Banco Agrario depósitos judiciales por concepto de cánones de arrendamiento, aun cuando no se pudo determinar con exactitud cuales periodos fueron pagados por la demandada en esa modalidad y desde cuando se presenta la mora que se le endilga, siendo claro para el despacho que dicha mora no se originó desde febrero de 2010, esto en virtud de los pagos realizados inicialmente a favor de Bárbara Neira y posteriormente a través de consignaciones a favor del Juzgado 28 de Familia de Bogotá, en donde cursa la sucesión del señor Pablo Polidoro Forero González.

En efecto, en las páginas 454 a 483 del expediente reposan consignaciones que dan cuenta de los títulos judiciales constituidos a favor del proceso de sucesión, y algunas de ellas señalan como depositante a la señora Esperanza González, pero sin indicar a que periodo o canon corresponde.

Así las cosas, es pertinente señalar que una vez realizada la valoración probatoria de las declaraciones de los demandados, se advierte que los deponentes fueron precisos y contundentes, pues relataron de manera detallada lo acontecido durante la celebración del contrato de arrendamiento entre Pablo Polidoro Forero y Esperanza González, es decir, los demandados brindaron una exposición pormenorizada de la situación fáctica de lo acontecido desde la compra de la panadería y la toma en arriendo por parte de la citada señora en un primer momento del local y luego del apartamento del tercer y segundo piso, a pesar de lo cual, no se lograron esclarecer la totalidad de los elementos del contrato de arrendamiento, como la fecha de celebración, pues lo informado dista de lo manifestado en la demanda, lo declarado por los demandantes al absolver el interrogatorio oficioso, así como lo consignado en las declaraciones juramentadas allegadas al plenario.

Además, no se demostró la existencia del contrato respecto de los señores Mónica Julieth y Andrés Leonardo – demandados, tal y como fue afirmado por los demandantes, ni mucho menos la fecha en que se incurrió en mora respecto del pago del canon de arrendamiento, aunado a ello, no resulta lógico que un arrendador tolere que el supuesto arrendatario(s) deje de pagar el canon de arrendamiento por un tiempo continuo de más de ocho (8) años, como aquí se aseguró, hecho que en todo caso le resta certeza al perfeccionamiento y vigencia del contrato, dado el tiempo transcurrido entre la presentación de la demanda de restitución y la fecha en que se afirma la cesación de pagos por conceptos de cánones de arrendamiento (2010), lo que de suyo implica serias dudas sobre la existencia del convenio, de modo que se genera cierta incertidumbre respecto del mencionado negocio jurídico.



Aunado a ello, es relevante señalar que la causal de incumplimiento invocada por el extremo actor como prueba del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los demandados no quedó plenamente acreditada, **a pesar de que ésta resulta ser precisamente la razón para la procedencia de la declaratoria de terminación del contrato ante la eventual inobservancia por parte de los arrendatarios en las obligaciones a su cargo**, las cuales, en todo caso, NO fueron demostradas de manera fehaciente y que permitirían establecer el posible incumplimiento por parte de los demandados, cuya verificación se debe realizar con miramiento en los parámetros establecidos entre las partes, so pena de dar lugar a la terminación del contrato por incumplimiento, situación que no se pudo determinar en este caso, ante la falta de prueba que así lo demuestre, aunado a las múltiples imprecisiones en que incurrieron los distintos intervinientes en el proceso.

Y es que precisamente en aquellos eventos en que la parte arrendataria incurre en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el arrendador goza de la facultad para solicitar, judicialmente, la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble objeto de arrendamiento, para lo cual puede ejercer la acción contenida en los artículos 384 y siguientes del C.G.P., *siendo imprescindible*, acreditar la existencia del contrato antes de debatir el quebrantamiento de las obligaciones a cargo de las partes, pero que para el caso de marras, no se logró demostrar en la manera y forma en que fue alegada en la demanda, aunado a que dicho contrato tampoco se predicaría frente a todos los demandados.

Al respecto debe insistirse en que la existencia del contrato frente a los señores Mónica Julieth y Andrés Leonardo no se acreditó en el proceso, pues las declaraciones que sirvieron de sustento para la instauración de la demanda no corroboraron esa situación fáctica y tampoco sirvieron para determinar los elementos particulares del contrato (fecha, valor canon, partes intervinientes), reitérese, ante los numerosos yerros y contradicciones en las que incurrieron los deponentes a la hora de rendir su declaración.

De ahí que existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ante la concurrencia de los elementos esenciales de dicho negocio jurídico que lo hace inconfundible.

En este estado de cosas, es menester indicar que si se cuestiona, como sucede en este caso, la existencia del contrato de arrendamiento, no es plausible deducir con claridad el presunto incumplimiento de una de las partes, para el sub examine, la conducta de los demandados, principalmente, porque las pruebas no llevaron al pleno convencimiento sobre su existencia, además, el desconocimiento por parte de los señores Mónica Julieth Ruge González y Andrés Leonardo Ruge González de la calidad de arrendatarios, manifestación que no pudo ser desvirtuada a lo largo del proceso con las pruebas recaudadas.



Y si lo anterior fuera poco, al contrastar las declaraciones de los demandados con la exposición realizada por el testigo Vicente Fajardo, se advierte que dicho testimonio corrobora lo afirmado por aquellos, pues afirmó que en el año 2006 le vendió a su sobrina Esperanza González la panadería que funcionaba en el inmueble objeto de este proceso y que con anterioridad le había comprado en el 2001 a Pablo Polidoro Forero y que a partir de esa fecha la demandada se obligó a pagar el canon de arrendamiento, pero no le consta el valor que pactaron las partes. En cuanto a la intervención de Mónica Julieth y Andrés Leonardo en el mentado contrato, aseguró que no la hubo, dado que ellos eran menores de edad para esa época, además, que la panadería se la vendió únicamente a su sobrina, quien después del fallecimiento de Pablo Polidoro, le pagaba el canon a Bárbara Neira.

De modo que, es claro que a pesar de lo afirmado por el extremo actor, las pruebas recaudadas son contundentes para que esta judicatura considere que en el presente asunto no existe certeza sobre la existencia del contrato en primer lugar respecto de los señores Mónica Julieth y Andrés Leonardo Ruge González, segundo, no se tiene claridad sobre la fecha de celebración del contrato celebrado entre Pablo Polidoro Forero González y Esperanza González Fajardo, tercero, el incumplimiento alegado como causal de terminación del contrato de arrendamiento no quedó plenamente demostrada en el asunto, siendo vital para la declaratoria de terminación que se persigue por esta vía judicial, en tanto los actores, podrían continuar con el proceso ejecutivo para procurar el pago de los cánones adeudados, los cuales no se pudieron determinar con claridad por parte de aquellos.

Y es que no se puede desconocer que la terminación que aquí se procura tiene implicaciones de especial relevancia pues las determinaciones que consecuentemente se suscitan por dicha decisión, afectan prestaciones bilaterales para las partes involucradas en su celebración, del cual como se ha reiterado debe estar plenamente acreditada su existencia, ya que en caso contrario sería desconocer las estipulaciones contractuales y las disposiciones jurídicas y, por consiguiente, sacrificar el principio de seguridad jurídica en favor de posturas personales, para el caso que ocupa nuestra atención, sería aceptar la tesis presentada respecto de la existencia del contrato por parte del extremo demandante, la cual de ningún modo fue corroborada durante el curso del proceso.

Por el contrario, aquella quedó desvirtuada ante las múltiples falencias en que incurrieron tanto los demandantes como los testigos al momento del recaudo probatorio, así como las afirmaciones realizadas en la demanda, sin que puedan subsanarse tales desatinos de manera oficiosa por el despacho, pues sería desconocer la evidencia probatoria que le restó certeza absoluta al nacimiento del negocio jurídico, así como a la forma y condiciones particulares en las que fue alegado en el libelo demandatorio, situación que de ninguna manera puede ser modificada por esta sede judicial, en tanto aquí no se solicitó declarar la existencia del contrato de arrendamiento sino la terminación de uno plenamente identificado, el cual no corresponde en modo alguno al descrito por la parte actora.



Con todo, debe advertirse, que este despacho no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, la cual implica que **no** se requiere para su perfeccionamiento que éste conste por escrito. Sin embargo, la norma procesal exige una prueba sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción necesario que en principio no tiene contradicción, pero que brinda absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia. En el presente caso, aunque las declaraciones señalan la fecha de la entrada en vigencia del contrato y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones, no obra en el expediente prueba de alguna índole que refuerce las manifestaciones allí realizadas y produzcan en esta juzgadora convicción sobre la existencia del convenio, máxime cuando las declaraciones rendidas al interior del proceso, particularmente, las brindadas por BLANCA CECILIA PRIETO VARGAS y MARIA OFELIA CÁRDENAS RODRÍGUEZ, tampoco lograron ratificar con mediana nitidez las condiciones mínimas de la celebración del negocio, como lo son las partes intervinientes, canon de arrendamiento, ni mucho menos las calidades ni cualidades de los inmuebles cuya restitución se deprecó.

De ahí, que no quede mas remedio que declarar la improcedencia de la acción restitutoria de bien inmueble arrendado, ante la falta de los presupuestos para su ejercicio, en tanto que la existencia del contrato de arrendamiento no quedó plenamente demostrada y mucho menos en las condiciones y particularidades alegadas en la demanda, razón suficiente para que el despacho se abstenga de estudiar las excepciones propuestas por los demandados Mónica Julieth y Andrés Leonardo Ruge González.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las anteriores consideraciones.

**SEGUNDO: DECLARAR** la terminación del proceso.

**TERCERO: DECRETAR** el levantamiento de las medidas cautelares que recaigan sobre los bienes de la parte demandada. De existir embargo de remanentes, los bienes desembargados déjense a disposición de la autoridad respectiva. Ofíciase a quien corresponda.

**CUARTO: ORDENAR** la entrega de los depósitos judiciales constituidos a favor de este despacho y por cuenta de este proceso a favor del demandado que los haya consignado.



**QUINTO: CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$3'900.000,00. Líquidense.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior archívese el expediente.

**NOTIFIQUESE,**

**DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS**

**Juez**

Mc

**Firmado Por:**

**DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 052 CIVIL MUNICIPAL DE 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: **a6e1545155b571223279d6368b71d8af39d13cc3e7f812dbad6f8f5c2ada97af**

Documento generado en 05/02/2021 04:44:31 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**