



Rama Judicial de Colombia  
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

## **SENTENCIA CIVIL No. 027**

Chocontá, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**REFERENCIA:** EJECUTIVO – SEGUNDA INSTANCIA  
**RADICACIÓN:** 2021-00134-00  
**DEMANDANTE:** MUÑOZ HERMANOS F&N COMPAÑÍA CIA S.A.S.  
**DEMANDADOS:** ALMACENES ÉXITO S.A.

### **I. CUESTIÓN PREVIA**

Agotado como se encuentra el trámite dispuesto en el art. 14 del Decreto 806 de 2020, procederá el Despacho a proferir sentencia de forma escrita que resuelva en segunda instancia la apelación propuesta por la demandante contra la Sentencia de doce (12) de julio de 2021 por el Juzgado Civil Municipal de Chocontá.

### **II. ANTECEDENTES**

#### **1. Las Pretensiones**

La sociedad demandante solicitó ante el *a quo* se librará en su favor orden de apremio en contra de la demandada ALMACENES ÉXITO S.A., por las siguientes sumas de dinero:

- a. Por la suma de CATORCE MILLONES VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS (\$14.023.208) por concepto de saldo insoluto sobre el canon de arrendamiento del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018), junto con los intereses de mora causados sobre aquella suma desde el once (11) de noviembre de (2018) y hasta que se verifique su pago.
- b. Por la suma de VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$20.978.616) por concepto de saldo insoluto sobre el canon de arrendamiento del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018), junto con los intereses de mora causados desde el once (11) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) y hasta que se acredite su pago.
- c. Por la suma de VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$20.976.616) por concepto de saldo insoluto sobre el canon de arrendamiento del mes de enero de dos mil diecinueve (2019), junto con los intereses

CHRISTIAN M.

de mora causados desde el once (11) de enero de dos mil diecinueve (2019) y hasta que se acredite su pago.

Lo anterior, con fundamento en un título ejecutivo complejo integrado por el contrato de arrendamiento de local comercial sobre el bien inmueble identificado con el F.M.I. No. 154-45841 de la O.R.I.P., de Chocontá, suscrito entre las partes el once (11) de junio de dos mil trece (2013) y las comunicaciones electrónicas entre aquellas cruzadas.

## **2. Los Hechos**

Refiere el demandante que suscribió en calidad de arrendador, un contrato de arrendamiento de local comercial con la sociedad demandada ALMACENES ÉXITO S.A., como arrendataria, el pasado once (11) de junio de dos mil trece (2013), con una duración de cinco (5) años a partir del trece (13) de junio de ese mismo año y con un canon de arrendamiento mensual por la suma de diez millones novecientos ochenta y dos pesos (\$10.982.000) pagaderos dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes.

Que el pasado veinticinco (25) de marzo de dos mil quince (2015), las partes suscribieron *otro sí* al contrato referido, modificando el área construida objeto de arrendamiento y el valor del canon de arrendamiento, pactándose la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) mas IVA mensuales.

Que la sociedad ALMACENES ÉXITO S.A., incumplió sus obligaciones principales, pues a partir del mes de julio de dos mil dieciocho (2018), han realizado abonos parcial del valor del canon de arrendamiento, pero no por la suma completa.

Que el pasado veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) ALMACENES ÉXITO S.A., le remitió un oficio a la demandante, indicando que en razón del bajo desempeño del establecimiento de comercio, se resolvió dar por terminado el contrato de arrendamiento, realizando entrega material del mismo el pasado treinta y uno (31) de enero de dos mil diecinueve (2019), momento para el cual el canon de arrendamiento mensual fijado asciende a VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$20.978.616).

## **3. Trámite de primera instancia**

Presentada y subsanada la demanda, el *a quo* libró mandamiento de pago en contra de la demandada mediante auto de diecinueve (19) de noviembre de 2020, en la forma solicitada por el demandante.

Notificada la sociedad demandada, oportunamente contestó (rótulo 009) aduciendo que para el mes de mayo de dos mil dieciocho (2018) previo a

CHRISTIAN M.

la renovación del contrato que se venia ejecutando entre las partes, entre el representante legal de la demandante y los señores NORBERTO RODRÍGUEZ y PEDRO ARIAS en representación de la demandada, se reunieron para determinar las condiciones de la renovación. Así entonces se llegó a un acuerdo, consistente en lo siguiente:

- a. Renovación del contrato de arrendamiento por cinco (5) años más.
- b. Valor del canon de arrendamiento mensual por los primeros doce (12) meses desde el mes de julio de dos mil dieciocho (2018) y hasta junio de dos mil diecinueve (2019) por la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000).
- c. Valor del canon de arrendamiento mensual por los siguientes doce (12) meses, es decir desde julio de dos mil diecinueve (2019) y hasta junio de dos mil veinte (2020) por la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$9.200.000).
- d. Para el tercer año de arrendamiento, se revisarían las condiciones del contrato de acuerdo a las ventas y resultados del almacén.

Que el anterior acuerdo fue aceptado entre las partes, al punto que la demandante incluso expidió las facturas Nos. 2238 (julio 2018), 2260 (agosto 2018), 2285 (septiembre 2018) y 2309 (octubre 2018), cada una por la suma de once millones trescientos mil pesos (\$11'300.000) mas IVA, las cuales fueron debidamente canceladas, así como las de los meses de noviembre y diciembre de dos mil dieciocho (2018), como de enero de dos mil diecinueve (2019) momento fecha en la cual se produjo la entrega del inmueble objeto de arrendamiento.

Así entonces, propuso las excepciones de merito denominadas: *“pago de la obligación”* y *“cobro de lo no debido por pago de la obligación”*,

Surtido el traslado de las excepciones de mérito, el *a quo* mediante auto de trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021) señaló el día trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) para llevar a cabo audiencia en la que se adelantarían las etapas de que tratan los artículo 372 y 373 del C.G.P., decretando en esa mismas oportunidad las pruebas que fueron solicitadas por las partes.

En la fecha anterior, se adelantaron las etapas procesales correspondientes, se practicaron las pruebas previamente decretadas, y se concedió a las partes el término legal para alegar de conclusión.

#### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Civil Municipal de Chocontá, en audiencia de trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021), profirió la Sentencia que aquí es objeto de apelación, en la que declaró probadas las excepciones de merito

CHRISTIAN M.

denominadas “*pago de la obligación*” y “*cobro de lo no debido por pago de la obligación*” y en consecuencia declaró la terminación del proceso ejecutivo en cuestión.

Lo anterior luego de considerar que, las pruebas tales como el mismo interrogatorio del representante legal del demandante, el testimonio de NORBERTO RODRIGUEZ -solicitado por la demandada y por el mismo demandante- daban cuenta de la existencia de un acuerdo para el mes de julio de dos mil dieciocho (2018) establecido por las partes, aun de manera verbal a través del cual entre otras se disminuyó el valor del canon de arrendamiento y que aquel acuerdo fue aceptado por la demandante al punto que expidió facturas para los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de ese mismo año por el valor acordado de ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000).

Que, si bien el acuerdo anterior no se formalizo a través de *otro sí*, al contrato inicial, ni se llevo a cabo por el representante legal de la compañía demandada, ello no es óbice para desconocer su existencia; para ello consideró que debía darse aplicación a lo dispuesto en el art. 842 del Código de Comercio, en cuanto a la representación aparente. Bajo tal entendido, consideró entonces que la demandada canceló en debida forma hasta el último canon de arrendamiento causado.

## **5. RECURSO DE APELACIÓN**

Oportunamente el apoderado de la parte demandante formuló recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia, y formulo los reparos concretos (rótulos 0033 y 0038) que a continuación se relacionan y que fueron debidamente sustentados ante este Despacho en los términos del artículo 14 del Decreto 806 de 2020:

- a. *Violación directa de una norma jurídica sustancial:* La sustenta el apelante aduciendo que el fallo de instancia, avaló la modificación del Contrato de Arrendamiento principal -escrito- a través de un supuesto acuerdo verbal, lo cual va en contravía de los artículos 1625 y 1687 del C. Civil, en cuanto a los requisitos de la novación de las obligaciones -especialmente frente a la capacidad de las partes para novar-, el artículo 225 del C.G.P., y el artículo 1502 del C. Civil.

Que de considerar que la modificación del contrato de arrendamiento no lleva implícita la novación de la obligación, lo mínimo que debía exigirse es que aquella modificación se hubiera elevado a escrito a través de *otro sí*. Considera igualmente que, la sentencia incurre en un yerro relevante al afirmar que la modificación de las condiciones el contrato inicial de manera verbal y por un trabajador de la demandada -que no representante legal de la misma-, conlleva a la aplicación del art. 842 del C. Co., pues aquella disposición regula una situación diferente en cuanto sanciona u obliga a quien simula tener la facultad para celebrar negocios en nombre de otro, pero no para

eximir de responsabilidad o para modificar obligaciones preexistentes.

- b. *Violación indirecta de la ley sustancial*: El apelante sustenta este reparo, aduciendo que el fallo apelado no tuvo en cuenta normas de carácter probatorio que le eran imperativas.

En primer lugar, que el fallo apelado no tuvo en cuenta la presunción ficta derivada de la inasistencia del representante legal de la sociedad demandada a la audiencia de trece (13) de julio de (2021). Confesión esta que no fue considerada por el *a quo*, según dice el apelante, con fundamento en los testimonios de dos trabajadores de la demandada que además fueron tachados de sospechosos.

En segundo lugar, haber dado por probado el pago de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento a partir de testimonios, contrariando lo dispuesto en el art. 225 del C.G.P.

En tercer lugar; que el *a quo* en virtud de la tacha de sospecha de los testimonios de NORBERTO RODRIGUEZ y PEDRO ARIAS que el apelante formuló en su contra, por la reconocida dependencia de la demandada, le imponía realizar un análisis mas celoso de sus manifestaciones, lo cual no ocurrió y desecho la tacha formulada.

- c. *Violación indirecta – Error de hecho por falso juicio de existencia*:

Lo sustenta aduciendo que en la decisión de primera instancia, se supuso la existencia de facturas -que no fueron aportadas- y aun así se les otorgo mérito probatorio, se mutilaron y analizaron únicamente los aparte de las declaraciones de los testigos que servían para sustentar las conclusiones de la sentencia y además se tergiversaron los medios probatorios igualmente para sostener la decisión.

- d. *Defecto factico por valoración defectuosa del material probatorio*: Lo funda el apelante, aduciendo que el *a quo* se apartó de los hechos debidamente probados en el diligenciamiento y resolvió a su arbitrio, pues avaló la modificación de obligaciones a partir de conversaciones verbales con un empleado de la demandada -que no representante legal- y sin el cumplimiento de los requisitos y términos de ley.

Con todo ello, solicita el apelante entonces se revoque el fallo apelado y en su lugar se ordene seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago.

## 6. TRASLADO AL NO RECURRENTE

La sociedad demandada, recorrió el traslado de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por la demandante (rótulo 0040) señalando que la sentencia de primera instancia debe confirmarse, al

CHRISTIAN M.

encontrarse debidamente probada la negociación que entre las partes existió, pues así el representante legal de la demandante lo confesó en su interrogatorio y lo convalidó al expedir las facturas de los meses de julio a octubre de dos mil dieciocho (2018).

### III. CONSIDERACIONES

#### 1. **COMPETENCIA**

Es competente este Juzgado Civil del Circuito de Chocontá para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 del C.G.P.

#### 2. **PROBLEMA JURÍDICO**

De los reparos hechos por la parte demandante a la decisión de primera instancia, surgen para resolver en esta sentencia los siguientes problemas jurídicos:

- a) *¿La modificación de un contrato de arrendamiento de carácter comercial, puede efectuarse de manera verbal, aun por un trabajador de la demandada que no es representante legal de la misma?*
- b) *¿La modificación en cuanto al plazo y canon de arrendamiento de un contrato, implica novación de las obligaciones en el contenidas?*
- c) *¿La tacha de sospecha de dos testigos que tienen dependencia en calidad de trabajadores de la demandada, tiene vocación de prosperidad?*
- d) *¿Debe declararse la confesión ficta o presunta de los hechos de la demanda, al no haber comparecido el representante legal de la demandada a la audiencia concentrada -Art. 372 y 373- ante el a quo?*

#### 3. **TESIS DEL DESPACHO**

Frente al problema jurídico del literal a) la tesis que sostendrá el Despacho será NEGATIVA, pues el contrato de arrendamiento no es solemne y por tanto para su modificación basta el mero acuerdo de voluntades.

Al problema jurídico del literal b) la tesis será igualmente NEGATIVA; pues la modificación de canon de arrendamiento y plazo del contrato inicial, no implica la sustitución de una obligación por otra nueva.

Al problema jurídico del literal c) la tesis será igualmente NEGATIVA, pues los testimonios aquí practicados en primera instancia, guardan relación y coincidencia con las demás pruebas obrantes en el diligenciamiento.

Y por ultimo, frente al problema jurídico del literal d) la tesis también será NEGATIVA pues el único hecho susceptible de confesión ficta por parte del demandado, se encuentra desvirtuado conforme el caudal probatorio recaudado.

#### 4. **CASO CONCRETO**

La autonomía privada de la voluntad, se erige como uno de los principios fundamentales de la teoría de los negocios jurídicos -de carácter privado-, en cuyo ejercicio los individuos, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas. Aquellos negocios jurídicos, han sido clasificados de formas diversas, como por su naturaleza y finalidad; pueden igualmente ser clasificados atendiendo sí la ley expresamente los define y determina un régimen normativo específico – típicos- o si por el contrario carecen de una ordenación institucional -atípicos-.

Entonces, la manifestación de la voluntad de los contratantes es un presupuesto para la conformación del negocio jurídico, que luego se exterioriza de manera expresa o tácita, de modo que la eficacia y validez de aquel negocio, depende únicamente de la naturaleza del acto de que se trate. Así el contrato es *real*, cuando para su perfeccionamiento se requiere la tradición -verbigracia; compraventa de inmuebles-, *solemne* cuando es sometido a la observancia de ciertas formalidades -por ejemplo; la hipoteca-, y será *consensual* cuando para su perfeccionamiento únicamente se requiere el consentimiento o acuerdo de las partes (Art. 1500 C.C.).

El Código de Comercio no define el contrato de arrendamiento -aunque sí regula aspectos específicos como su renovación (Art.518), desahucio (Art. 520), indemnización al arrendatario (Art. 522), subarriendo y cesión (Art. 523)-, por lo que en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 822 de tal regulación, debe darse aplicación a las disposiciones del Código Civil. Así entonces, el estatuto civil define el contrato de arrendamiento, como aquel en el cual “*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, la obra o servicio un precio determinado.*” (Art. 1973 C.C.)<sup>1</sup>.

De la definición anterior, se concluye que el contrato de arrendamiento es consensual, no solemne, por lo que para su perfeccionamiento y validez no es necesario nada más que la mera expresión de la voluntad

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 5 de noviembre de 1954. G.J., t. LXXIX, Pág. 22. Citada por Torrado, H.A. (2019). Código Civil (5ª Ed.). Universidad Sergio Arboleda, Pág. 929.  
CHRISTIAN M.

de los contratantes sobre sus elementos esenciales, esto es “el goce de una cosa” y el pago por aquel.

Al respecto; la Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente:

*“(...) Siendo un contrato meramente consensual, se perfeccionó por el solo consentimiento (artículos 1500 y 1973 C.C.). Siendo sus elementos esenciales, una cosa y un precio (artículos 1973 a 1976 C.C.), consta que la primera está formada por tierras de la dicha finca... circunscritas por los linderos que determina el documento... y el segundo surge, de una parte, de la afirmación del actor, y de otra, de la confesión del demandado, contenida en los expresados documentos reconocidos judicialmente. No siendo solemne dicho contrato, su prueba puede aducirse en cualquiera de las formas legales -siendo la confesión ineludiblemente la mejor- con la cortapisa del artículo 91 de la Ley 153 de 1887, que por cierto, nada significa aquí, porque el arriendo fue confesado al reconocer el señor... los referidos documentos, fuera de que en este caso el sentenciador no apoyó, su concepto sobre la existencia del contrato en la prueba testimonial.”<sup>2</sup>*

De modo que, al igual que el arrendamiento civil el arrendamiento de carácter comercial, también lo es consensual y basta para su perfeccionamiento únicamente el acuerdo de voluntades en sus elementos esenciales, la cosa cuyo goce se otorga y el precio que a cambio se paga.

Así entonces, sí el contrato principal -el arrendamiento- no es solemne y no exige ninguna formalidad adicional al mero acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, igualmente lo será aquellas modificaciones que sobre esos elementos esenciales y también accesorios las partes acuerden.

De modo que, en estos eventos el contrato de arrendamiento que consta por escrito lo será únicamente para efectos probatorios; que no como requisito para su validez y perfeccionamiento. Es decir, un contrato de arrendamiento lo será válido, por el mero acuerdo de voluntades y no porque conste por escrito y así mismo las modificaciones que en el desarrollo del mismo se susciten podrán serlo por escrito o verbalmente.

Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“(...) en el giro de sus negocios todo comerciante puede celebrar una o varias **operaciones verbalmente**, por documento privado o público, o con la solemnidad especial exigida por la ley, y anotar estas operaciones en sus libros de comercio. En tales supuestos, el comerciante puede disponer, **para demostrar el negocio***

**celebrado**, no sólo de sus libros, (...) sino también del instrumento en que se haya consignado el contrato y **aun de los medios de prueba que sean pertinentes al caso**. De modo que el hecho de llevar libros no priva a ningún comerciante del derecho de **acudir a otros medios de prueba para acreditar la celebración de uno o mas de sus negocios**. Respecto de los comerciantes, ningún precepto positivo reduce esos elementos de prueba a solo los libros de comercio. Por el contrario, en materia mercantil hay **mayor libertad probatoria que en el campo de los asuntos civiles**.(...)  
”<sup>3</sup> (Resaltos por este Despacho)

Entonces, las partes tienen libertad probatoria para acreditar la existencia de aquellos elementos esenciales -y accesorios - del contrato de arrendamiento, así como para probar las modificaciones que en el curso del tiempo -recuérdese que el contrato de arrendamiento es además de tracto sucesivo- se acuerden.

Así entonces, contrario a lo aducido por el apelante, el contrato de arrendamiento suscrito entre MUÑOZ HERMANOS F&N COMPAÑÍA CIA S.A.S. como arrendador y ALMACENES ÉXITO S.A., de junio de dos mil trece (2013), podía ser modificado verbalmente y no necesariamente por escrito, aún si el contrato principal se encontraba escrito y previamente se habían surtido modificaciones a través de “otrosi”. Ello pues se reitera, el contrato de arrendamiento no es solemne y para su validez no se requiere solemnidad alguna, basta apenas la manifestación de la voluntad de las partes.

Descendiendo al caso en concreto, las partes concuerdan que para el mes de mayo de dos mil dieciocho (2018) -previo al vencimiento del término de duración del contrato de arrendamiento inicial-, se efectuaron conversaciones entre el Representante Legal de MUÑOZ HERMANOS F&N COMPAÑÍA CIA S.A.S. y el señor NORBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, quien se desempeña para la sociedad demandada como *Analista Costos de Ocupación de la Dirección Servicios Gestión de Activos*.

De aquella reunión señala la demandada, que se acordó con el representante legal de la demandante, que el contrato se renovaría por cinco (5) años más, que el canon de arrendamiento durante los meses de julio de dos mil dieciocho (2018) hasta junio de dos mil diecinueve (2019) sería por la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000), de julio de dos mil diecinueve (2019) hasta junio de dos mil veinte (2020) lo sería por la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$9.200.000) y para el tercer año luego de la renovación, esto es del mes de junio de dos mil veinte (2020) al mes de

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Casación de 21 de septiembre de 1966. G.J. CXVII.Pág. 309. Citada en Cárdenas, L. G. B. (2013). Lecciones de derecho mercantil, 2.a ed. Universidad Externado de Colombia.

julio de dos mil veintiuno (2021) se revisarían las condiciones de acuerdo al comportamiento de ventas y resultados del almacén.

Y es sobre este punto que el demandante funda principalmente los reparos en contra de la decisión de primera instancia, porque aduce que la modificación en cuestión y del modo en como fue interpretada por el *a quo* se trataría de una novación, misma que requiere entonces que, quienes la celebran tengan capacidad para hacerlo. Siendo entonces que, como el señor NORBERTO RODRIGUEZ RODRIGUEZ no era el representante legal de la demandada, no tenía entonces capacidad para novar, ni modificar las obligaciones contenidas en el contrato inicial.

Al respecto y al igual que se explico en párrafos antecedentes, el Código de Comercio no regula expresamente la novación como modo de extinción de obligaciones mercantiles. Por ello, es necesario remitirse a las disposiciones del Código Civil que la define y regula.

El artículo 1687 del Código Civil, señala que la novación consiste en “**la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.**” Así entonces, ha explicado la jurisprudencia que, para que se configure la novación, es necesario “(...) tres condiciones: [1.] *animus novandi* (C.C. Art. 1693); [2.] la nueva obligación debe diferenciarse de la antigua en cierta medida, en una cuestión que ataña a la obligación en sí misma considerada, y no a **meras modalidades como la simple mutación del lugar para el pago, o la ampliación o reducción del plazo** (arts. 1707, 1708, y 1709), finalmente, [3.] *capacidad de las partes.*”<sup>4</sup>

De la definición anterior y visto el caso concreto no cabe duda que en el presente asunto entre ALMACANES ÉXITO S.A., como arrendatario y la sociedad demandante como arrendadora, en las negociaciones que tuvieron lugar en el mes de mayo de dos mil dieciocho (2018) no hubo novación alguna como lo considero el *a quo* y como erróneamente lo pretende hacer ver el apelante.

Y no existió novación alguna, porque como lo reconoció el mismo representante legal de la sociedad demandante en su interrogatorio, el objeto de aquella reunión sostenida con el señor NORBERTO RODRIGUEZ, no era otro que la ampliación del plazo o renovación por cinco (5) años más del contrato de arrendamiento inicialmente suscrito por los contratantes. Es decir, que se trataba de una modificación de las modalidades de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y no de una sustitución de las mismas, por ende no puede hablarse que entre las partes existió una verdadera novación de las obligaciones ni exigirse entonces los requisitos de aquella institución jurídica.

---

<sup>4</sup> C.S.J. Sentencia de 31 de mayo de 1940, G.J., t. XLIX, pág. 498. Citada por Torrado, H.A. (2019). Código Civil (5ª Ed.). Universidad Sergio Arboleda, Pág. 929.  
CHRISTIAN M.

Pero además de lo anterior, el apelante refiere que no podía darse valor a aquellas negociaciones ni tenerlas como un verdadero acuerdo modificatorio de las condiciones del contrato inicial, pues en todo caso NORBERTO RODRIGUEZ RODRIGUEZ no era ni es representante legal de la demandada. Situación frente a la cual el *a quo* consideró que se trataba una representación aparente en los términos del artículo 842 del Código de Comercio y por ende debía darse valor a aquella expresión de la voluntad de los contratantes.

Para entrar a analizar, sí en efecto NORBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ actuaba como un *representante aparente* de la demandada frente al demandante, es necesario efectuar el estudio de las pruebas legalmente aportadas y practicadas en el diligenciamiento, pero para ello y ya que el apelante señala que aquel testigo y el señor PEDRO ARIAS son sospechosos -como quiera que son empleados de la demandada- es menester entonces resolver sí, tal y como considero el *a quo*, la tacha de sospecha no debe prosperar en este asunto.

En efecto, cada uno de los deponentes NORBERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ y PEDRO ARIAS, manifestaron y reconocieron en audiencia de celebrada el pasado trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) ser trabajadores de la sociedad demandada ALMACENES ÉXITO S.A.

El artículo 211 del C.G.P., dispone que es posible tachar por sospechoso el testimonio que rendirá una persona atendiendo a circunstancias de parentesco, dependencia, sentimiento o interés en relación con las partes, circunstancias estas que pueden llegar a afectar la credibilidad de su dicho.

Así pues, la tacha no supone entonces que la deposición del testigo sea desechada por el juez de plano, sino que conlleva a que se efectué un análisis más exhaustivo de su dicho, en contraste con la totalidad de pruebas que obren en el diligenciamiento, tal y como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, en el sentido que no por el solo hecho de un testigo encontrarse ligado con alguna de las partes en razón de su parentesco, o dependencia -como es el caso- vaya a faltar a la verdad, aunque, *“esa declaración si bien debe ser valorada con mayor rigor, dentro de las normas de la sana crítica, puede merecer plena credibilidad y **con tanta mayor razón si los hechos que relata están respaldados con otras pruebas** o al menos con indicios que la hacen verosímil; (...)*”<sup>5</sup>

Y es que de las declaraciones de NORBERTO RODRÍGUEZ y PEDRO ARIAS, no se evidencia ánimo alguno por favorecer deliberadamente a la parte demandada o por perjudicar a la demandante. Por el contrario, sus declaraciones son coincidentes con las demás pruebas aquí

---

<sup>5</sup> C.S.J. Sentencia de Sala de Casación Civil de 31 de agosto de 2010, Rad. No. 2001-00224-01 citada por C.S.J., Sala Casación Civil, Sentencia SC-10053-2014 de 31 de julio de 2014, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.  
CHRISTIAN M.

recaudadas, especialmente con el interrogatorio de parte rendido por el representante legal de MUÑOZ HERMANOS F&N COMPAÑÍA CIA S.A.S.

Al respecto véase como, en resumen, NORBERTO RODRÍGUEZ RODRIGUEZ señala tener conocimiento del contrato de arrendamiento del local comercial donde funcionaba el establecimiento de comercio *SURTIMAX* de la demandada, en el municipio de Chocontá, en razón de su cargo como trabajador de ALMACENES ÉXITO S.A., que consiste justamente en la administración de aquellos contratos.

Que para el mes de junio de 2018, se reunió él y PEDRO ARIAS con NELSON MARIO MUÑOZ representante legal de la demandante, con el fin se reconsiderar el valor del canon de arrendamiento, ofreciendo pagar un canon entre NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) y DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) y que de aquel recibieron la propuesta de pagar durante el primer año un canon de arrendamiento por ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000).

Que en esa reunión acordaron verbalmente que a continuación formalizarían ese acuerdo en un “*otrosí*” al contrato de arrendamiento y que lo socializarían con todas las áreas de ALMACENES ÉXITO S.A., para que fuera avalado, para lo cual le solicitaron NELSON MARIO MUÑOZ ciertos documentos que debían ser enviados al área jurídica donde elaborarían la correspondiente minuta, la cual fue en efecto elaborada y remitida al correo electrónico [molinodelparque@gmail.com](mailto:molinodelparque@gmail.com) y que esperaron uno (1) o dos (2) meses para que fueran firmada por el representante legal de la demandante.

Que pese a la negociación anterior ALMACENES ÉXITO S.A., a continuación, consideró que el negocio no estaba siendo rentable y se decidió entonces el cierre de la tienda *SURTIMAX* en el Municipio de Chocontá.

Al ser indagado por sus facultades para negociar por el mismo apoderado de la parte demandante señaló que él, como analista de la vicepresidencia inmobiliaria, tiene a cargo la administración de los contratos de arrendamiento y que junto con PEDRO ARIAS -jefe Regional de la marca *SURTIMAX*- tenía atribuciones o montos hasta los cuales podían negociar, sin necesidad de contar con autorización por parte del representante legal de ALMACENES ÉXITO S.A. y al ser indagado sobre si expresamente necesitaba autorización de la gerencia jurídica, refirió que en cuanto a los acuerdos a los que llegaba con los propietarios no, sino que simplemente el área jurídica valida los documentos y elabora las minutas.

Por su parte PEDRO LUIS ARIAS señaló que en su calidad de Jefe Regional de ventas de la marca *SURTIMAX*, junto con NORBERTO RODRÍGUEZ, en vista que los resultados del establecimiento comercial ubicado en Chocontá no eran los esperados, en un Comité se tomó la

CHRISTIAN M.

decisión entre otros de revisar los gastos por concepto de arrendamiento, por ello se decidió hablar en este caso con el representante legal de la sociedad demandante.

Adujo que él y NORBERTO RODRIGUEZ se reunieron con NELSON MARIO MUÑOZ representante legal de la demandante y que en esa oportunidad se hizo un ofrecimiento para lograr la rebaja del canon de arrendamiento de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) y que fue el representante legal de la demandante quien señaló que sería posible establecerlo en la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000).

El señor PEDRO ARIAS señaló igualmente que la persona que se encarga de hacer aquellas negociaciones es el señor NORBERTO RODRÍGUEZ y que aquel las efectuaba autónomamente y luego las informaba.

Como se observa, las anteriores declaraciones son coincidentes entre sí, pero aun más, coinciden con lo dicho por el mismo representante legal de la sociedad demandante, quien refirió en que en efecto habló con NORBERTO RODRIGUEZ y que

*“(...) él nos propuso a nombre de SURTIMAX que le bajáramos el canon de arrendamiento y que continuarían cinco (5) años más en el local, pues de pronto dijimos vamos a hacer las cosas así, esperamos que nos llegue legalmente la documentación para que sea efectivo **ese compromiso**, la documentación jamás llegó, cada rato decíamos hombre que paso con esto, nosotros inicialmente pasamos la factura por el valor que decía el contrato del año 2015, nos rechazaron esa primera factura y **empezamos a girarla por el valor que verbalmente habíamos conversado con Norberto**. Preguntado: ¿Qué valor había conversado con Norberto? Contesto: era el 50% del valor inicial, entonces eran once millones algo, once millones trescientos, **era el valor que se estuvo facturando incluso por parte de nosotros esperando de que se hiciera efectivo el contrato**, legalmente constituido con el Grupo Éxito, contrato que jamás llegó, reitero **se había hablado de los cinco (5) años más que estarían, que permanecían ahí a cambio de que bajaremos el canon de arrendamiento** y en enero sencillamente decidieron irse **y lógicamente no cumplieron con lo que nosotros habíamos conversado**, por eso pues damos por hecho de que el compromiso está es en lo que está escrito entre el representante legal del Grupo Éxito y el representante legal de Muñoz hermanos que soy yo, entonces tenemos que hacer el ajuste al valor que correspondía, **realmente ellos no nos cumplieron con esos cinco (5) años demás** y nos cancelaron únicamente la mitad. Preguntado: ¿entonces usted me dice que converso con una persona, el señor Norberto para examinar el canon de arrendamiento que estaba en diecisiete millones seiscientos algo y acordaron rebajarlo al 50%? Contesto: **Si señora**, pero lógicamente eso se hacía si*

CHRISTIAN M.

*digamos se legalizaba completamente el contrato porque es que es que hay un contrato vigente que tanto era el compromiso del Éxito como compromiso nuestro que era el contrato con el otro si del año 2015, nunca nos presentaron el otro contrato, nosotros les decíamos que paso con el contrato Preguntado: ¿Cuál otro contrato? Contesto: El de la modificación de bajarle al 50% y lo más importante para nosotros, que continuaban cinco (5) años mas, pero el contrato nunca llego. (...)»<sup>6</sup>*

Lo anterior, entonces confirma que la versión dada por los testigos NORBERTO RODRIGUEZ y PEDRO ARIAS es plausible y corresponde a como sucedieron los hechos, según lo dicho por el mismo demandante, y además ratifica lo contenido en el correo electrónico de veinticuatro (24) de mayor de dos mil dieciocho (2018) a la hora de las 7:35 PM aportado por la parte demandada y que fue remitido desde la cuenta [nrodriguezr@grupo-exito.com](mailto:nrodriguezr@grupo-exito.com) para [molinodelparque@gmail.com](mailto:molinodelparque@gmail.com) en el que se dice lo siguiente:

*“Don Nelson, buen día*

*De acuerdo con nuestra reunión de hoy, a continuación el acuerdo final.*

- 1. Renovación del contrato por 05 años mas*
- 2. Canon por los primeros 12 meses, esto es desde julio de 2018 hasta junio de 2019 la suma de \$11.300.000.00*
- 3. Canon por los siguientes 12 meses, es decir Julio de 2019 a Junio de 2020 la suma de \$9.200.000.00*
- 4. Para el año 03 del contrato revisamos las condiciones, según sea el comportamiento de ventas y resultados que tenga el almacén, acordamos el nuevo canon*

*Por favor enviar los siguientes documentos, necesarios para realizar el otrosí al contrato en donde formalizamos este acuerdo:*

- 1. Cámara de comercio con expedición no mayor a 30 días*
- 2. Certificado de tradición y libertad del inmueble con expedición no mayor a 30 días*
- 3. Copia cedula representante legal que firmara el otro si (...)” (pagina 89 rótulo 009).*

Correo electrónico que, según dijo el representante legal de la demandante no conoció aunque sí reconoció que la dirección de correo a la que fue enviado [-molinodelparque@gmail.com-](mailto:molinodelparque@gmail.com), es incluso la dirección de notificaciones judiciales de la sociedad demandante registrada en el registro mercantil.

---

<sup>6</sup> A partir del Minuto 13:14 Rótulo 030.  
CHRISTIAN M.

Con todo ello, no cabe duda entonces que habrá de darse credibilidad a las declaraciones de los testigos NORBERTO RODRIGUEZ y PEDRO ARIAS y que, por tanto, la tacha de sospecha formulada por el demandante no tiene vocación de prosperidad, tal y como lo considero el juez *a quo*.

Ahora, en cuanto a la representación aparente que consideró el *a quo* se presenta en este asunto, conforme el artículo 842 del Código de Comercio, se encuentra acreditado que en efecto NORBERTO RODRIGUEZ RODRIGUEZ, aunque no ostentaba -ni ostenta en la actualidad- la calidad de representante legal de la sociedad demandada, él al interior de la compañía se encarga de la administración de los contratos de arrendamiento sin necesidad de solicitar autorización alguna a otros directivos de ALMACENES ÉXITO S.A., ni mucho menos a su representante legal.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha destacado que,

*“es frecuente, y hasta necesario en muchas ocasiones, que las personas interesadas en la celebración de negocios jurídicos utilicen intermediarios, desde el mero nuncio o portavoz que tan solo presta el servicio de colaborar en el acto material de transmitir la voluntad del contratante -llevando el documento que la contiene o informando él directamente de la misma- hasta la representación directa, derivada de la ley o de una declaración de la voluntad (apoderamiento), aneja la más de las veces a un contrato de alcances administrativos o de intermediación (mandato, trabajo, preposición, prestación de servicios profesionales, etc), declaración ésa en virtud de la cual los efectos jurídicos del acto o negocio jurídico propuesto o celebrado en nombre de quien la emite, se radica en cabeza del representado. Para que tal acto de representación cumpla los efectos que le son propios, es preciso que el representante actúe en nombre del representado dentro de los límites de sus facultades y así lo explicita, de forma que el tercero sepa quién es en verdad su eventual contratante, si el representado o el representante, y con qué facultades cuenta, para lo cual no existe una regulación que determine la forma en que tal apoderamiento y su manifestación al tercero se den. Por lo que puede inferirse que a falta de solemnidad, el apoderamiento pueda en puridad conferirse y darse a conocer incluso en forma verbal, y por esa vía puede razonablemente concluirse que ese apoderamiento se sobrentienda en razón de particulares circunstancias, como lo pone de presente el artículo 842 (...)”<sup>7</sup>*

Y aunque convenientemente en su declaración el representante legal de la demandante, señala que el convenio celebrado verbalmente con NORBERTO RODRIGUEZ no es valido por cuanto no era el representante

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia SC11815-2016 de 6 de septiembre de 2016. M.P. Margarita Cabello Blanco.  
CHRISTIAN M.

legal ALMACENES ÉXITO S.A., porque no se había elevado por escrito, sin embargo, aquí ha quedado acreditado que NORBERTO RODRIGUEZ si tenia la capacidad de negociar las condiciones y/o modificaciones del contrato inicial y que en efecto existió un acuerdo de voluntades entre las partes en cuanto la renovación del plazo por cinco (5) años más y en modificar el valor del canon de arrendamiento, haciendo falta únicamente la “formalización” del aquel acuerdo elevándolo a escrito a través de un “otrosi”.

Sin embargo, contrario a lo aducido por la parte demandante y como se dijo previamente, la modificación de aquel contrato de arrendamiento no encuentra supeditada su validez a que se exprese por un medio escrito -pues no es un contrato solemne-; sino que por el contrario hace falta únicamente el acuerdo de voluntades y en este evento aquel se encuentra debidamente probado.

Ahora, señala igualmente el apelante que la inasistencia del representante legal de la sociedad demandada a la audiencia concentrada programada por el *a quo* y desarrollada el pasado trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021), trae como consecuencia la confesión ficta en los términos del artículo 372 del C.G.P., de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Al respecto, olvida el apelante que la confesión, en cualquiera de sus modalidades -expresa o ficta- es susceptible de prueba en contrario -Art. 197 del C.G.P.-. Particularmente, debe recordarse que la confesión ficta o presunta de que trata el artículo 205 y el numeral 4° del artículo 372 del C.G.P., en cuanto a su mérito probatorio, es una presunción de tipo legal y por ende admite prueba en contrario.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en reciente providencia ha destacado:

*“En rigor, se trata de una presunción de tipo legal o juris tantum, lo que equivale a afirmar: (...) que invierte el peso de la prueba haciendo recaer sobre el no compareciente la obligación de rendir la prueba contraria pues de no hacerlo, las consecuencias de la presunción comentada, que es presunción acabada en buena medida definitiva respecto de la verdad de los hechos confesables afirmados por quien pidió interrogar –bien en cuestionario escrito, si lo hubo, o bien en el escrito rector correspondiente (demanda o contestación)-, naturalmente redundarán en contra de aquél.*

*Importa precisar que la confesión ficta tendrá el mismo valor y fuerza que a las confesiones propiamente dichas la ley les atribuye, siempre y cuando, se insiste, no exista dentro del proceso prueba en*

*contrario y para su incorporación se hayan cumplido las condiciones previstas en el artículo 191 del Código General del Proceso.”<sup>8</sup>*

Y es que, ante la inasistencia del representante legal de la demandada la Juez determinó aquellos hechos contenidos en el escrito de demanda que serían susceptibles de confesión, considerando así el hecho séptimo (7º) en el que se refiere que, la demandada incumplió su obligación de pagar el canon de arrendamiento completo a partir del mes de julio de dos mil dieciocho (2018) y hasta el mes de octubre de ese mismo año, y el hecho noveno (9º) que refiere que para el año dos mil dos mil diecinueve (2019) -fecha de entrega del inmueble- el canon de arrendamiento ascendía a VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$20.978.616).

Y esto es así por qué los restantes hechos descritos en la demanda cuentan con prueba documental aportada por el mismo demandante - como la suscripción del contrato en el 2013, la destinación del local comercial, el *otrosí* del año 2015, la terminación del contrato, y la fecha de entrega- y así los tuvo por probados el *a quo*.

Sin embargo, aquella confesión ficta -la de no haberse pagado el canon durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de manera completa y el valor del canon para el año dos mil diecinueve (2019)-, se encuentra del todo desvirtuada, pues de acuerdo a las pruebas previamente valoradas, se tiene que para aquellos meses las partes modificaron verbalmente entre otras el valor del canon de arrendamiento, que en virtud de aquel acuerdo la demandante expidió las facturas Nos. 2237 -julio 2018-, 2260 -agosto 2018-, 2286 -septiembre 2018- y 2309 -octubre 2018-, cada una por la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$11.300.000) (aportadas por la demandada y obrantes a rótulo 009) y que aquellas fueron debidamente canceladas -así incluso lo confesó el demandante en su interrogatorio-.

Con todo lo anterior, no queda otra alternativa que confirmar el fallo apelado que negó seguir adelante con la ejecución y que encontró probadas las excepciones de mérito propuestas por la ejecutada, quedando debidamente resueltos cada uno de los reparos propuestos a la sentencia apelada.

## **5. COSTAS**

Se condenará en costas de este recurso de apelación a la sociedad demandante, fijando como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526) equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554.

---

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia STC066-2020 de 16 de enero de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.  
CHRISTIAN M.

## V. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHOCONTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** en su integridad la Sentencia proferida en audiencia de trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) proferida por el Juzgado Civil Municipal de Chocontá.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte demandante, fijando como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526). Liquidese por secretaría del juzgado de origen.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**

**Javier Andres Chaparro Guevara**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Choconta - Cundinamarca**

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:

**895d5c0b2e85d19d6fa204d9cf13f02a00b780604a13af58c4fe9758**  
**e1cef704**

Documento generado en 27/09/2021 12:04:24 PM

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