



Bogotá D.C., 5 NOV 2021

RADICACIÓN: 2020 – 00086
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por OLGA SOFIA CASTELLANOS PRIETO contra JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA.

ANTECEDENTES

OLGA SOFIA CASTELLANOS PRIETO, por intermedio de apoderado judicial, legalmente constituido para tal efecto, presentó demanda en contra de JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA, para que previos los trámites del proceso abreviado, se decrete la restitución por parte del demandado del inmueble descrito en los hechos de la demanda, el cual se encuentra debidamente detallado y descrito en el libelo demandatorio.

Como sustento de sus pretensiones señalo que entre el señor JOSE HUMBERTO CASTELLANOS CASAS q. e. p. d., y el señor ABRAHAM CASTELLANOS CASAS se celebro un contrato de arrendamiento, teniendo el primero de estos como arrendador de la cuota parte que a este le corresponde y al segundo como arrendatario.

Que el canon pactado es por la suma de 2.000.000, que se pacto el aumento del canon del 20 % cada dos años y dicho contrato tiene como fecha el 01 de enero de 1998.

En dicha relación contractual, el arrendador JOSE HUMBERTO CASTELLANOS CASAS fallece el 14 de agosto de 2005, tomando su lugar la señora ANA SOFIA PRIETO DE CASTELLANOS quien fallece en octubre de 2016.

Señala que a la acá demandante se le adjudicó por parte del juzgado 32 de familia de Bogotá, el 22 % sobre la copropiedad de cada predio objeto de restitución (es decir, el 66 % correspondiente al activo en la sucesión del señor JOSE HUMBERTO CASTELLANOS CASAS).

Que el día 01 de julio de 2017, el demandado asume la calidad de arrendatario, comprometiéndose a pagar el canon de arrendamiento a los herederos del señor JOSE HUMBERTO CASTELLANOS CASAS, en la proporción que legalmente le correspondiere a cada uno y manifiesta que desde dicha fecha se ha incumplido con el pago del canon.

Que junto con la demandante, son copropietarios de los inmuebles objeto de restitución los señores GUSTAVO ADOLFO CASTELLANOS NEUKER, RICARDO HUMBERTO CASTELLANOS NEUKER, ANDREA CAMILA OLEA PALLARES, LISA PAOLA OLEA PALLARES, MAURICIO OLEA PALLARES, OSWALDO OLEA

PALLARES, CARMEN JULIA PALLARES DE OLEA y los herederos indeterminados de HELENA BECERRA DE CASTELLANOS q. e. p. d. en las respectivas proporciones y sobre cada inmueble de manera particular.

Manifiesta que el demandado dentro de la acción de tutela No. 2018 – 00238 que cursó en el juzgado 48 penal municipal con funciones de conocimiento y 2018 – 00203 que cursó en el juzgado 31 penal municipal de conocimiento confesó que tomo en arriendo el local comercial AMOBLADOS DE MONTEVIDEO en el mes de julio de 2017 y luego le cambio la razón social a AMOBLADOS ALTOS DE MONTEVIDEO.

Que el establecimiento de comercio denominado AMOBLADOS ALTOS DE MONTEVIDEO del cual es representante legal el señor JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA, se encuentra ubicado en la carrera 69 No. 13 – 50 de la ciudad de Bogotá, lugar en donde están ubicados los predios objeto de restitución.

Finalmente, argumenta como causal de terminación del contrato de arrendamiento el no pago de los cánones ni sus reajustes conforme el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 en su numeral 1.

El demandado se notificó por aviso y dentro del término otorgado JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA contestó la demanda, proponiendo las excepciones de merito inexistencia de causa para instaurar la presente acción, inexistencia de contrato de arrendamiento y dudas en la calidad de arrendadora para instaurar la presente acción por lo que es del caso proceder a dictar sentencia previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, requisitos necesarios e indispensables para proferir el fallo, no merecen ningún reparo, pues los mismos se encuentran plenamente reunidos.

Conforme lo anterior, ha de decirse en primer lugar que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico. En esa medida y dado que los medios exceptivos formulados en la contestación de la demanda versan respecto de la duda acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de las partes, el Despacho procederá a revisar la argumentación de la parte pasiva para luego de analizar el recaudo probatorio adoptar la decisión que en derecho corresponda.

A continuación se hará una reseña de las actuaciones relevantes encontradas en el presente proceso.

Conforme con lo que se verifica en el expediente, el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por OLGA SOFIA CASTELLANOS PRIETO en contra de JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA, se fundamenta en la causal de no pago de los cánones de arrendamiento, además de los incrementos bianuales pactados. Para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento con la demanda fueron adjuntadas las siguientes pruebas documentales:

- Dictamen pericial rendido por el perito evaluador GERMAN PEÑA ORDOÑEZ.*
- Copia simple del contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 1998 entre JOSE HUMBERTO CASTELLANOS CASAS en calidad de arrendador y ABRAHAM CASTELLANOS CASAS en calidad de arrendatario.*
- Contestación a la acción de tutela No 2018 – 00238 que curso en el juzgado 48 penal municipal con funciones de conocimiento de Bogotá, en donde la parte pasiva manifiesta haber tomado en arrendamiento el establecimiento de comercio AMOBLADOS MONTEVIDEO en el mes de julio de 2017.*
- Comunicación de fecha 18 de febrero de 2019, en donde el acá demandado suscribe la misiva de manifestaciones en calidad de arrendatario al señor MAURICIO OLEA – CARMEN JULIA PALLARES DE OLEA y a la sucesión intestada de HUMBERTO CASTELLANOS.*
- Fallo de tutela dentro del expediente 2018 – 00203, en donde el juzgado 31 penal municipal de conocimiento de Bogotá en su parte motiva advierte que el propietario de Amoblados Altos de Montevideo JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA adujo que en julio de 2017 tomo en arriendo el establecimiento de comercio.*
- Interrogatorios de parte tanto de la parte actora como de la parte demandada, en donde coinciden que los propietarios de los inmuebles han fallecido y la relación contractual que se pregona no se ha perfeccionado entre las partes.*
- Testimonio del señor MAURICIO OLEA en donde manifestó que es hijo del señor EDMUNDO OLEA y que fue testigo de las negociaciones para la adquisición de los dos inmuebles que acá se pretenden en restitución, que existía una sociedad entre los con propietarios de los inmuebles y que si existe una repartición de los dineros era como parte de la repartición de las ganancias que dejaban los inmuebles a la sociedad conformada y no como cánones de arrendamiento.*

- *Testimonio de RICARDO BECERRA en donde manifestó que el acá demandante actúa como representante legal del establecimiento de AMOBLADOS ALTOS DE MONTEVIDEO y que siempre ha sido el administrador de los inmuebles para la sociedad de copropietarios.*
- *Certificado de tradición y libertad del inmueble No 50 C- 1174858 en donde consta los propietarios actualmente del inmueble objeto de restitución.*
- *Acuerdo privado de los copropietarios del inmueble en donde se comprometen a mantener la explotación del inmueble y respetar los derechos y obligaciones en las proporciones que les corresponden.*
- *En la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, se aportaron documentos "recibos" con el fin de demostrar el pago por concepto de cánones de arrendamiento.*

Pues bien, del anterior recaudo probatorio ha de decirse que el Despacho no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito. Sin embargo, el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia.

En el presente caso, de las declaraciones recibidas al interior del proceso puede inferirse que el acá demandado dado el vínculo de consanguinidad con uno de los propietarios, actúa como administrador del inmueble y representante legal del establecimiento de comercio que opera en dicho local; no obstante, no obra prueba alguna que permita dilucidar que exista convenio celebrado o que se encuentre vigente en la actualidad pues la parte actora no aportó testimonios que corroboren la existencia del acuerdo contractual. Obsérvese que hay un período extenso, desde el 1 de julio de 2017 hasta febrero de 2020, mes en que fue presentada la demanda de restitución, es decir, de más de dos años y medio, en que el señor JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA no ha pagado canon de arrendamiento alguno. En ese orden, no se encuentran argumentos que generen un convencimiento acerca de la existencia del negocio jurídico. Mas aun cuando existe una contradicción por la parte actora pues en su escrito petitorio afirma no haber recibido pago alguno por concepto de cánones de arrendamiento desde el inicio de la supuesta relación arrendataria y luego aporta recibos de pago por distintas sumas de dinero queriendo demostrar el pago incompleto e irregular de los cánones, indicio importante para dudar de la periodicidad de los pagos y/o su incumplimiento.

Como lo indicó la Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, es un indicio en contra de la certeza del

perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento (en esa ocasión habían transcurrido seis años). La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

Es cierto que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados, siempre que obren pruebas que le permitan tener certeza acerca de la existencia del contrato. Con todo, en el presente caso, el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre la demandante y el demandado.

Téngase de presente que la negación de la existencia del contrato de arrendamiento por parte del demandado, apoyada con las pruebas documentales anexas a la contestación de la demanda, a lo que se suman los medios de convicción que fueron aportados por la demandante, motivan a este juzgador a oír a JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA, y permitirle controvertir el supuesto fáctico que justifica la reclamación procesal.

Ahora bien, valorado en su integridad el material probatorio que fuera allegado por las partes permiten demostrar con certeza la inexistencia del contrato de arrendamiento, Se insiste en que la base de la demanda de restitución de inmueble arrendado cuando se apoya en la falta de pago de la renta, es que se encuentre demostrada la existencia del negocio jurídico, ya que ello hace parte del supuesto de hecho que regula el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso y en el presente caso se tiene que los propietarios de los inmuebles son otros distintos a la acá demandante quien únicamente ostenta el 22 % del inmueble, en esa medida tampoco le asiste legitimidad completa para acudir a la jurisdicción a reclamar la restitución del inmueble pues no se configura la relación contractual que la vincule con el demandado, ya que quien debe realizar dicha reclamación es la sucesión de cada uno de los que en vida fueran propietarios, mas aun cuando no se demostró que efectivamente exista una relación contractual siquiera aparente entre los contendientes.

En vista de que hay serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre OLGA SOFIA CASTELLANOS PRIETO con JAVIER ENRIQUE CASTELLANOS BECERRA, se reitera que las cargas probatorias contenidas en la disposición descrita no son exigibles al demandado

en un proceso de restitución de inmueble arrendado en que se alega la falta de pago de la renta, cuando se presenta incertidumbre sobre la existencia del negocio jurídico.

En conclusión, para este juzgado existen dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, lo anterior por cuanto no se logro demostrar el vinculo contractual que ate a las partes conforme las calidad en que se dice actuar ya que en primer lugar la parte actora no es la propietaria en su totalidad del inmueble y además no existen documentos o pruebas que permitan inferir los elementos esenciales del contrato, en lo que respecta a la duración, el valor del canon, las partes y la calidad en que se obligan entre otros, por lo tanto al no configurarse de manera efectiva la existencia de un contrato de arrendamiento legalmente celebrado entre los acá intervinientes, el Despacho no puede ordenar restitución alguna, por lo tanto la excepción de mérito de inexistencia de contrato de arrendamiento y dudas en la calidad de arrendadora, saldrán avante y bajo ese entendido se negaran las pretensiones de la demanda.

Por lo anteriormente, expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar probadas las excepciones propuestas por la parte demandada de inexistencia del contrato de arrendamiento y dudas en la calidad de arrendadora para instaurar la presente acción.

SEGUNDO. NEGAR las pretensiones de la demanda por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. Condenar en costas al extremo demandante. Por Secretaria practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 6'000.000 Numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

[Firma manuscrita]
OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
 Juez

Judo

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
079	8 NOV. 2021
N° _____ De Hoy _____ A LAS 8:00 a.m.	
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO	