



República de Colombia

Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)

Bogotá, D.C., cuatro (4) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: Restitución de inmueble arrendado
Demandante: APECOL Ltda.
Demandados: Carlos Armando Farfán Convers, herederos
indeterminados de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d),
y otros.
Radicación No. 11001400302220080073400

Procede el despacho a proferir la respectiva sentencia dentro del proceso de la referencia de conformidad con el numeral 5° del artículo 373 del C.G.P, y tal como se anunció en la audiencia pública celebrada el 5 de julio pasado.

I. ANTECEDENTES RELEVANTES

1. La sociedad Almacenes de Pequeños Comerciantes – APECOL Ltda, a través de apoderado judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **i)** Carlos Armando Farfán Convers (quien falleció en curso del litigio), **ii)** herederos indeterminados de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d) **iii)** Diego Alejandro Farfán Gómez, Blanca Eugenia, Ana María y Beatriz Helena Farfán en calidad de herederos determinados de José Alejandro Farfán Convers y **iv)** Gladys Gómez, como «*compañera permanente*» del causante y en representación Camila Farfán Gómez (quien para el momento de interposición de la demanda era menor de edad), para que previos los trámites del proceso abreviado contemplado en el artículo 424 del C.P.C, entonces vigente, se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la convocante como arrendadora y los hermanos Carlos Armando y José Alejandro Farfán Convers como arrendatarios, respecto los puestos Nos. 57, 58, 59 y 60 (actualmente denominados local No. 39) de la subdivisión interna que se hizo en la bodega ubicada en la Cr 38 No. 8 A -15/19 de Bogotá, cuyas demás características aparecen en el expediente;

consecuencialmente, instó la restitución material del aludido bien y la respectiva condena en costas.

2. El escrito inicial se fundamenta, en lo esencial, en que mediante documento rubricado el 1° de octubre de 1981, la demandante entregó en arriendo a los difuntos -quienes además obraban como socios de APECOL-, los puestos atrás descritos, por el término de 12 meses, contabilizados desde dicha data, con una renta de \$2.000 mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes, valor que se incrementaría anualmente en un 10%, obligación que se aduce incumplida por los convocados desde febrero de 2004.

3. En auto de 24 de abril de 2008, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de la ciudad admitió la demanda. Notificada la convocada Gladys Gómez, propuso excepciones previas por conducto de apoderado especial, entre ellas, la que denominó «*inadmisibilidad de la demanda*», fundamentada en que la parte actora omitió acompañar la prueba de su calidad de compañera permanente con la cual fue citada al proceso, desconociéndose el numeral 5° del art. 77 del C.P.C, -vigente para esa fecha- por lo que expresó «*le pido al señor Juez proceder como manda el artículo 85 C.P.C, inadmitiéndola*».¹ (fl 204 a 206 c-1 pdf).

4. Luego, el 10 de noviembre de 2011, APECOL reformó la demanda² para incluir nuevos hechos, de manera específica, que no le fue posible obtener la prueba de la calidad de herederos de los convocados Diego Alejandro Farfán Gómez, Camila Farfán Gómez, Blanca Eugenia, Ana María y Beatriz Helena Farfán ni la de compañera permanente de Gladys Gómez, por lo que solicitó se aplicara lo dispuesto en el artículo 79 del C.P.C.

5. El Juzgado cognoscente, en proveído de 31 de enero de 2012, admitió la reforma y ordenó su notificación por estado.³

6. A esta oficina, cuando su denominación era Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión para Atender Asuntos de Mínima Cuantía de Bogotá, fue remitido el litigio, en el año 2015, avocándose su conocimiento el 15 de abril de tal anualidad⁴.

7. Como excepciones de mérito, los demandados plantearon las siguientes excepciones de mérito:

¹ Ver folios 204 a 206, c. 1.

² Ver folios 258-264, *ib.*

³ Ver folio 267, *ib.*

⁴ Ver folio 432, *ib.*

GRUPO	CALIDAD	RÉPLICAS DE FONDO
<p>i) BLANCA EUGENIA, ANA MARÍA Y BEATRIZ ELENA FARFÁN RODRÍGUEZ.</p>	<p>Herederas determinadas de JOSE ALEJANDRO FARFÁN CONVERS.</p>	<p>a.) «No haberse expresado con precisión y claridad las pretensiones contenidas en la demanda», pues se pide la restitución de los locales 57, 58, 59 y 60 y simultáneamente la del local 39; que ellas no firmaron el contrato de arrendamiento y no existe certeza jurídica de los inmuebles.</p> <p>b.) Que no se expresaron los linderos del inmueble a restituir.</p> <p>c.) Que no hay prueba de la modificación de los locales para que hoy simplemente se denominen «local 39».</p> <p>d.) Que existe una indebida integración del contradictorio, pues debió citarse a los sub arrendatarios Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto.</p> <p>e.) Que no se hizo el requerimiento para la constitución en mora.</p> <p>f.) Que existe mala fe de la parte demandante, comoquiera que los cánones pactados debían cruzarse con los rendimientos de su progenitor en calidad de socio de APECOL Ltda.</p> <p>g.) Nadie puede restituir lo que no tiene.</p>
<p>ii) DIEGO ALEJANDRO Y MARIA CAMILA FARFÁN GÓMEZ.</p>	<p>HEREDEROS DETERMINADOS DE JOSÉ ALEJANDRO FARFÁN CONVERS.</p>	<p>a.) Que es la señora Gladys Gómez (su progenitora) la poseedora de los locales objeto del litigio, y que mucho antes del fallecimiento de su padre, éste le cedió los derechos sobre los inmuebles.</p> <p>b.) Que no se le puede exigir la restitución a la poseedora, cuando el «propietario» de los locales se los cedió.</p> <p>c.) No obra prueba documental del contrato de arrendamiento.</p> <p>d.) Que como no existe contrato, no puede exigírseles el pago de los cánones.</p>

iii) CURADORA AD LITEM MARINA CHAVARRO	Herederos indeterminados de JOSÉ ALEJANDRO FARFÁN CONVERS	- Genérica.
iv) CURADOR AD LITEM JORGE ARIEL YAYA ROMERO	Herederos determinados e indeterminados de CARLOS ARMANDO FARFÁN CONVERS	- No hay lugar al pago de los cánones porque los mismos están «prescritos».

8. En proveído de 28 de febrero de 2022⁵, se resolvió acerca de las excepciones previas formuladas por la pasiva, advirtiendo que el requerimiento consagrado en el artículo 79 del C.P.C, fue omitido al momento de admitir la citada reforma, motivo por el cual se le requirió para que acreditara su calidad de compañera permanente de José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) o que indicara la oficina en donde reposa la prueba de tal calidad, o que bajo juramento indicara que no la ostenta, so pena de imponerle las multas de ley.

En cumplimiento de ese requerimiento, la demandada el 11 de marzo de 2022 adjuntó su registro civil de nacimiento indicando que «*allí se verifica que no se encuentra inscrita acta de conciliación, escritura o sentencia judicial que le haya dado el estado civil de compañera permanente con persona alguna menos aun con el señor FARFAN*» y expresó «*bajo juramento que no ostenta ni ostentó la calidad de compañera permanente del señor FARFAN*», lo cual se tuvo en cuenta en auto de 4 de abril de la misma anualidad⁶.

9. El 29 de julio de 2022, se abrió la audiencia de que trata el canon 392 de la Ley 1564 de 2012, arribándose a un acuerdo conciliatorio consistente en **a)** la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre Gladys Gómez y APECOL, FIJANDOSE UN CANON MENSUAL DE \$400.000, susceptible de aumentarse a \$450.000, de acuerdo a las resultas de otro litigio adelantado ante el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de esta urbe, respecto de las vitrinas 58, 59 y 60 del local 39, a más tardar el 1° de agosto postrero; **b)** aumento anual calculado con el IPC; **c)** cláusula penal consistente en el duplo del canon; **d)** que se indique en el contrato, que la arrendataria tiene más de dos años de «*antigüedad*» y; **e)** sin condena en costas para ninguna de las partes.

10. El 23 de marzo de 2023, luego de informado el incumplimiento del mentado acuerdo, se procedió con la continuación de la memorada diligencia, evacuándose las etapas de fijación del litigio y control de legalidad; ya en la etapa de pruebas, se recibieron los interrogatorios

⁵ Ver folios 1075 a 1078, c. 2.

⁶ Ver folio 1091, *ib.*

de las partes (de oficio), así como los testimonios solicitados por la parte demandante y por la demandada Gladys Gómez, por ser la única que acreditó el pago de los cánones denunciados como impagos. Se hace énfasis en que ese pago no puede favorecer a los demás demandados, en tanto que, entre ella y aquellos, no se estima una relación de solidaridad, máxime cuando, la supuesta compañera permanente, desde su vinculación al juicio, ha alegado enfáticamente no solo que carece de causa en la causa por pasiva pues nunca convivió con el causante Convers, sino que ha procedido a pagar dichos rubros, sola y exclusivamente, para poder ser escuchada. En ese estado de la diligencia, la misma fue suspendida luego de haberse decretado varias pruebas de oficio.

11. Mediante fallo adiado 10 de mayo hogaño, se dictó sentencia anticipada, solo respecto de la demandada Gladys Gómez, en la que se dispuso:

«PRIMERO: DECLARAR probada la falta de legitimación en la causa por pasiva de la demandada Gladys Gómez, conforme a lo expuesto; corolario, se declara terminado el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado en frente de ella, exclusivamente.

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de los dineros por ella consignados a su favor. Por secretaría déjense las constancias de rigor.

TERCERO: ADVIÉRTASE que respecto de los demás accionados, el litigio continúa su curso normal, motivo por el cual, si lo que pretenden es ser escuchados en adelante, deberán cumplir con la carga que dispuso el legislador en el canon 384 de la Ley 1564 de 2012. Para todos los efectos, en caso de los herederos reconocidos, sí se materializa el fenómeno de la solidaridad, por lo que el pago que uno de ellos realice beneficiará a los demás.

CUARTO: CONDÉNESE en costas a la demandante respecto de la demandada Gladys Gómez, en proporción del 10%, incluyéndose por concepto de agencias en derecho **a su favor**, la suma de \$500.000».

12. En cumplimiento de lo ordenado en la mentada audiencia, el extremo actor aportó **i)** certificado de existencia y representación legal de Almacenes de Pequeños Comerciantes Ltda. APECOL, con fecha de expedición 18 de abril de 2023 [fols. 1365-1368, c.1, tomo II] y; **ii)** certificado de tradición de la bodega en la que se encuentran ubicados los locales objeto de la restitución, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-134268 [fols. 1368 anverso a 1370, *ib*].

13. Mediante memorial remitido al despacho vía *email* el 6 de junio hogaño [fol.1420, *ib*], el apoderado de la demandada Gladys Gómez

(respecto de quien se dictó sentencia anticipada), adujo en lo fundamental, que *«es voluntad de [su] poderdante ceder los depósitos judiciales realizados por ella, a los demandados DIEGO ALEJANDRO FARFÁN GÓMEZ Y MARIA CAMILA FARFÁN GÓMEZ, aunque como lo indica el numeral tercero de la sentencia se reconoce efectos de solidaridad y permite ser escuchados a todos los sujetos que obran como demandados (...) mi poderdante realizo depósitos judiciales hasta mayo de 2023 y el demandado DIEGO ALEJANDRO FARFÁN GÓMEZ realizó adicionalmente 3 depósitos judiciales»*.

14. Aun cuando la continuación de la audiencia estaba fijada para el 30 de mayo, la misma fue reprogramada para el día 5 de julio, por solicitud expresa del apoderado de los demandados Diego Alejandro y María Camila Farfán Gómez, con la aquiescencia de las demás partes e intervinientes. En esta última oportunidad, se recibieron los testimonios de la señora Ana Lucía Barón María Inés Zamudio de Monsalve y Carlos Julio Neira, en calidad de socias y capitalistas de Apecol Ltda, y el heredero del fallecido socio Carlos Alfonso Neira Bonilla, respectivamente.

También, se escucharon los alegatos de conclusión presentados por la abogada del extremo accionante, así como por los apoderados de los demandados, y el Curador *ad litem*, designado para la representación de los herederos indeterminados de Carlos Armando Farfán Convers. En aplicación de lo dispuesto en la regla 5ª del canon 373 del Código General del Proceso, y con el ánimo de realizar un estudio armónico y concienzudo de lo ocurrido en el litigio, radicado desde el año 2008, se manifestó que la sentencia sería proferida por escrito, a lo que en efecto se procede a través de la presente providencia, previo las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Los llamados presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, toda vez que este Juzgado es competente para conocer del rito, las partes son capaces y comparecieron legalmente, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación o impedimento para proferir la decisión que en derecho corresponda.

2. Partiendo de la base que el arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual y de ejecución sucesiva, a través del cual dos extremos, arrendador y arrendatario, *«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»* (canon 1973, Código Civil); de éste se desglosan obligaciones para cada

una de las partes, siendo claro que, para el arrendador, ellas se concretan, especialmente, en las de **i)** entregar al arrendatario la cosa arrendada, **ii)** mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y **iii)** librar al arrendatario de toda perturbación o molestia, de manera tal que le permita su goce. Dentro de las obligaciones del arrendatario, se resaltan las de **i)** usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, **ii)** conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y, además, **iii)** pagar el precio o renta (arts. 1996 y ss., *ib*).

Ahora bien, en tratándose de inmuebles destinados a actividades comerciales, adviértase que dichos contratos están sujetos, en su régimen legal, a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Estatuto Mercantil y las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil, por expresa disposición del artículo 2° de la primera obra en cita y; para la terminación del arrendamiento de cosas, el artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

3. En el *sub examine*, se allegó el contrato de arrendamiento⁷ de los locales cuya restitución se pide, suscrito el 1° de octubre de 1981 por la gerente de la época de APECOL, y los señores JOSE ALEJANDRO Y CARLOS ARMANDO FARFÁN CONVERS, pactándose como canon mensual, la suma de dos mil pesos (\$2.000), con un incremento del 10% «*aplicable a cada periodo de renovación*»; también obra en la cláusula novena, que «[e]l simple retardo en el pago de una mensualidad de arrendamiento o el incumplimiento total o parcial de las demás obligaciones que por [ese] contrato contra[jeron los arrendatarios] dará derecho a la sociedad arrendadora para dar por terminado o resuelto es[e] contrato y exig[i]r la inmediata desocupación y restitución».

Y, como ya se memoró, la sociedad demandante acudió a la acción consagrada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 384 del C.G.P, normas que prevén el trámite del juicio de **restitución del inmueble arrendado**, cuya finalidad es precisamente obtener la reposición del bien dado en locación. Es por ello que la

⁷ Para todos los efectos a que hubiere lugar, adviértase que el contrato de arrendamiento aportado por la parte demandante, fue desglosado el 13 de julio de 2018, con destino a la Fiscalía 69 Seccional de Orden Económico y Fé Pública (folios 789 y 790 del compaginario).

demanda debe ser promovida por el arrendador contra el **arrendatario**, es decir, la controversia debe presentarse entre quienes son parte de esa relación contractual, de tal suerte que solamente quien es parte de ese vínculo negocial, puede ser compelido por el titular de la pretensión que se reclama.

4. Por ello, la sociedad reclamante –APECOL- hizo uso de dicha acción, con la finalidad de que la pasiva –CARLOS ARMANDO FARFAN CONVERS (quien falleció en curso del pleito, y fue sucedido procesalmente por sus herederos determinados e indeterminados, los cuales se encuentran representados por curador *ad litem*); DIEGO ALEJANDRO y MARIA ALEJANDRA FARFAN GÓMEZ (última que a la fecha cuenta con la mayoría de edad), BLANCA EUGENIA, ANA MARÍA y BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ en calidad de herederas determinados de JOSE ALEJANDRO FARFÁN CONVERS, y los herederos indeterminados de este último- le restituyan los locales descritos en el libelo –«*PUESTOS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS (...) 57, 58, 59 y 60 localizados en la bodega No. 8ª-15 y 8ª-19 de la carrera 38 de la Urbanización Industrial ubicada en la ciudad de Bogotá*»⁸, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

4.1. Es necesario, entonces, que hablemos de la legitimación, punto este que otrora fue someramente analizado, al proferirse la sentencia anticipada que resolvió la situación de la señora Gladys Gómez, quien fue llamada al litigio en calidad, supuestamente, de compañera permanente.

Por sabido se tiene que **la muerte del arrendatario no extingue el arrendamiento, pues este evento no fue catalogado como causal de terminación por la ley ni tampoco fue pactada como tal en el contrato de arrendamiento soporte de la acción** (circunstancia que contrarresta lo alegado por el apoderado de dos de los herederos determinados de José Alejandro Farfán Convers en los alegatos de conclusión).

A la sazón, la pretensión restitutoria debe dirigirse contra quien ostente la condición de arrendatario o, para este caso, frente a los respectivos **herederos** de éstos y/o la cónyuge o compañera permanente

⁸ Contrato de arrendamiento que milita a folio 2 y 3 del cuaderno principal.

sobreviviente; eso sí, en todo caso, deberá de manera forzosa acreditándose esa aptitud (núm. 2º, art. 84 y art. 85 del C.G.P).

Sobre esta temática particular -se repite a riesgo de fatigar- la que atañe a la legitimación de la pasiva, la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la SC2215 de 9 de junio de 2021, acotó que:

«3. Siendo que el objeto de los procedimientos lo constituye la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, para que estos cumplan su cometido, se deben satisfacer una serie de exigencias para su eficacia y validez. Para ese fin, resulta cardinal la concurrencia de los denominados presupuestos procesales, que hacen referencia a aquellas condiciones de legalidad del proceso que atañen a su cabal constitución y desarrollo, imprescindibles para dirimir de mérito la litis; «se trata, pues, de constatar, a través de su examen, la legalidad de la relación procesal y su aptitud para conducir a una sentencia válida y útil» (CSJ SC de 6 de feb de 2001, exp. 5656). Dentro de aquellos se encuentran la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, cuya importancia ha sido calificada en los siguientes términos:

"De acuerdo con la doctrina, ha dicho la Corte que los presupuestos procesales, entendidos como los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, deben hallarse presentes para que el juez pueda proferir sentencia de mérito; que su ausencia (en excepcionales casos) lo conduce a un fallo inhibitorio, con fuerza de cosa juzgada formal y no material; y que como estos requisitos implican supuestos previos a un fin pretendido, se impone al fallador, dado el carácter jurídico público de la relación procesal, el deber de declarar oficiosamente, antes de entrar a conocer y decidir sobre las pretensiones y excepciones deducidas por los litigantes y si existen o no los presupuestos del proceso...". (CSJ SC de 21 de marzo de 1991, reiterada en CSJ SC de 20 de octubre de 2000)

4. Resulta cardinal recordar que el concepto de "partes", en los procesos judiciales, refiere a las personas que en él intervienen para reclamar determinada pretensión o para resistirse a la formulada por otro sujeto, denominado el primero "parte actora" o simplemente, "demandante" y el segundo "parte demandada" o "demandado", cuya presencia es esencial para la definición de los juicios.

De acuerdo con lo señalado por el maestro Devis Echandía «[C]ualquiera que sea la situación de la parte en el proceso y su modo de actuar (cfr. Núms. 323, 325, 328 y 329), para que su concurrencia sea válida y sus actos produzcan efectos legales- procesales, debe reunir las siguientes condiciones: a) capacidad para ser parte; b) capacidad procesal o para comparecer al juicio, conocida también como legitimatio ad processum; c) debida representación cuando no se actúa personalmente o se trata de una persona jurídica; d) adecuada postulación»⁹.

Cada uno de los referidos elementos tiene identidad propia, por lo que han merecido tratamiento diferencial, particularmente en lo que hace a las consecuencias procesales que su eventual ausencia genera, siendo relevantes para el sub iudice los referidos a la "capacidad para ser parte" y la "legitimación en causa", dado que sobre ellos descansa la censura.

⁹ Devis Echandía Hernando. Tratado de Derecho Procesal Civil Parte General, Tomo III, Editorial Temis Bogotá 1963, pág. 43.

4.1. La capacidad para ser parte está ligada a la capacidad jurídica, o sea, la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, supeditada a la necesaria existencia, que permite intervenir en el juicio como convocante o convocado y, que de acuerdo con el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, se reconoce a las personas naturales y jurídicas. Ha de destacarse, no obstante, que en modo alguno ésta se puede confundir con la capacidad de obrar, referida a la facultad de ejercer esos derechos y obligaciones sin el auxilio de un tercero, que procesalmente equivale a la capacidad procesal y que determina la posibilidad de realizar actos procesales, directamente o a través del representante o apoderado.

Esa capacidad de las personas naturales es predicable, en línea de principio, desde el momento mismo del nacimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Código Civil, en el cual se reconoce la existencia legal de una persona desde ese preciso instante, sin menoscabo de que en algunos eventos se admita en favor del que está por nacer, dándole así una personalidad condicional, sujeta al nacimiento vivo, por lo que es posible que en precisos eventos puedan promoverse acciones en su nombre como sujeto procesal. Por el otro lado, las jurídicas serán capaces, una vez que, de acuerdo con las normas que las regulan, se tengan por debidamente constituidas.

Correlativamente, en las personas naturales esa capacidad se extingue con la muerte, sea real o presunta, conforme lo dispone el artículo 94 *idem*, y las jurídicas con su disolución y liquidación.

Es perentorio el legislador de 1970 al restringir la capacidad para ser parte a las personas naturales y jurídicas¹⁰. Sin embargo, ante los inocultables problemas que se presentan con algunas masas patrimoniales, de los cuales es predicable la exigencia en pro o en contra de derechos y obligaciones pero que por no tener personalidad jurídica carecían de esa capacidad, se ha admitido la posibilidad de que éstas puedan comparecer a juicio para solicitar la tutela jurídica de sus derechos e intereses, ora de aptitud para ser demandados por quienes resulten afectados por ellos.

Tal es el caso de las masas concursales o patrimoniales que carezcan de un titular, la comunidad de bienes, la herencia yacente, los patrimonios autónomos, por mencionar algunos, que aun cuando carecen de personalidad jurídica pueden ser partes en los procesos judiciales.

Siendo entonces la capacidad para ser parte un presupuesto procesal, estarán llamados los enjuiciadores desde la presentación misma del libelo inicial a verificar su concurrencia, constatando que con ésta se allegue -de ser necesario- la evidencia de la existencia y representación legal de las partes y de la calidad en que intervendrán, tratándose de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea, así como también podrá hacerlo en el curso del proceso hasta antes de dirimir la instancia, a fin de evitar fallos inhibitorios.

4.2. La legitimación en causa, por su parte, hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.

¹⁰ Valga apuntar que aun cuando no es aplicable al caso el artículo 53 de la ley 1564 de 2012, reconociendo la concurrencia de algunos supuestos que aun cuando no involucran personas naturales y jurídicas pero que pueden ser titulares de derechos y obligaciones reconoce expresamente la capacidad para ser parte del nasciturus, los patrimonios autónomos e incluso de «los demás que determina la ley».

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.

En lo tocante a la legitimación en la causa esta Corte ha adoctrinado lo siguiente:

«El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.

De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda.

La Corte en sentencia de 24 de julio de 2012, exp. 1998-21524-01, reiteró que “[l]a legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que ‘el interés legítimo, serio y actual del ‘titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico’ (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia ‘de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)’ (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla ‘con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular’ (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico ‘es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste’ (Sent. de Cas. Civ. de 14 de agosto de 1995, Exp. N° 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. N° 6050)» (CSJ SC4468 de 9 de abr. de 2014, Rad. 2008-00069-01).

(...)

*Para lo anterior, es preciso acotar que, conforme se indicó en precedencia, **el fin de las personas naturales es la muerte, sea real o presunta, momento desde el cual se abre su sucesión en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, los cuales pasan a sus herederos in totum o en la cuota que les corresponda –salvedad de aquellos intuitus personae o personalísimos – sea bajo los parámetros definidos en la ley (ab intestato) o en el testamento (testato).***

Esa herencia o sucesión, surgida por causa del fallecimiento de un individuo, carece de capacidad jurídica, y, consiguientemente, no tiene

capacidad para ser parte en los procesos judiciales, situación frente a la cual esta Corte señaló:

«en fallo de 31 de agosto de 1936, había dicho: "Cuando se demanda a la 'sucesión' o para 'la sucesión', la parte demandada está constituida por todos los herederos y la parte actora lo está por el heredero o los herederos que piden para la comunidad. Por un imperativo del lenguaje se habla en uno y otro caso de 'la sucesión'; pero bien analizadas las cosas, detrás de esta colección de bienes se perciben los herederos como personas físicas".

La comunidad singular, surge del hecho de ser dos o más personas simultáneamente titulares, de cuotas en un mismo derecho, que puede ser personal o real y con mayor frecuencia de propiedad o dominio, caso en el cual se llama específicamente copropiedad o condominio. La comunidad herencial, que es universal, está, caracterizada por comprender cuanto por ley transmite el causante, al morir, por activa y por pasiva; por lo indefinido o indeterminado de los elementos positivos y negativos que la componen, y por la afectación esencial, necesaria e ineludible, del activo por el pasivo hereditario. Pero, no es ente colectivo, no es sujeto de derecho, no es persona; por lo mismo, no puede ser demandada directamente; no tiene, en principio, representante ni órganos; tiene titulares, sí, esto es, individuos físicos o jurídicos, que han recibido la vocación hereditaria de la ley o del testamento.

Careciendo de capacidad de derecho, no actúa como persona, ni activa ni pasivamente: actúan los titulares de derechos en ella, los sucesores a título universal, porque la calidad de sujetos de derecho no la tienen sino los herederos, que pueden ser personas naturales o jurídicas; no la universalidad, no el patrimonio herencial, que al fin y a la postre no es más que un conjunto de elementos positivos y negativos que existe, como existía antes de fallecer el causante, pero que por haber desaparecido su dueño, están al frente de él sus herederos. La personalidad del causante no es sustituida por la personalidad de un patrimonio, que carece de ella, sino por la personalidad de quienes sí la tienen como sujetos de derecho que son.

De esta suerte, demandar a la sucesión de N. N., representada por los herederos, y demandar a los herederos de N. N., como tales, directamente, son formas equivalentes, representativas de una misma idea: la de que el extremo pasivo de la acción y de la relación procesal es el heredero y no la sucesión, no la comunidad universal, no el patrimonio del difunto, sino el sucesor» (CSJ SC de 17 de agosto de 1954)» (negrilla fuera del texto original).

4.2. En lo que toca con el medio de convicción idóneo para demostrar el primero de los estatus que vienen de comentarse, haciendo eso sí énfasis, en que una cosa es el estado civil de una persona y otra la calidad de heredero, lo cierto es que en el ordenamiento sucesoral, la vocación legal transitiva se fundamenta en el estado civil, es decir, los nexos del parentesco son los que ligan a los herederos con el causante.

En relación con tal prueba, la Sala de Casación Civil de la honorable la Corte Suprema de Justicia ha precisado lo siguiente:

«debe, pues, quien invoca el título de heredero, aportar copia del testamento, debidamente registrado, en que se le instituyó asignatario, o copia de las actas del estado civil que demuestran su parentesco con el difunto, vínculo que se deriva su derecho sucesorio, pues como lo estatuye el artículo 1298 del Código Civil, la herencia queda aceptada expresamente por quien toma el título de heredero. También puede demostrarse esta calidad, con copia del auto dictado dentro del respectivo proceso sucesorio, en que se haya declarado que se le reconoce esta calidad a la persona que la invoca» (Sentencia del 13 de octubre de 2004, Exp. 7470 M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

4.3. De la jurisprudencia aludida, se tiene entonces que la calidad de heredero se demuestra, en principio, con el respectivo registro civil de nacimiento, que demuestre el parentesco con el difunto o, también, con la providencia a través de la cual se le reconoce como tal dentro del respectivo liquidatorio, eso es claro; y aquí, pese a los ires y venires, pues fue desde el año 2008 que la demanda fue impetrada y, desde esa fecha, el trámite tuvo que rehacerse no una, sino varias veces, por no estar debidamente integrada la litis, se tiene que la calidad de quienes hoy se encuentran llamados al juicio en calidad de herederos determinados de los arrendatarios, está más que acreditada con los registros civiles que de ellos reposan en el compaginario; además, los indeterminados, se hallan representados por curador *ad litem*.

5. Ya con lo inscripto, pasemos entonces al desarrollo del punto nodal de este juicio: ¿existe un contrato de arrendamiento que pueda reputarse incumplido por parte de los demandados representados por sus herederos? y, de concluir que sí ¿es causal válida para la restitución demandada la invocada, esta es, la mora en el pago de los cánones?

Pues bien, esta juzgadora advierte de entrada, luego de un análisis concienzudo de las pruebas durante varios años recaudadas, que no queda duda alguna de que sí existe un contrato de arrendamiento válido, y que el mismo fue incumplido por parte de los arrendatarios (hoy representados por sus herederos), quienes no demostraron haber cumplido con el pago del canon pactado, pese a que estaban obligados a hacerlo, dada su condición de sucesores *ab intestato*¹¹. Veamos:

5.1. Es cierto que las vicisitudes que rodean este litigio, debido **i)** a la calidad que los difuntos Carlos Armando y en especial, José Alejandro Farfán Convers, ostentaron al interior de la sociedad APECOL Ltda, y **ii)** a la forma en la que ésta se constituyó y su funcionamiento, en principio, no resultan ser las más frecuentes en tratándose de un simple contrato de arrendamiento, máxime si en cuenta tenemos que dicho pacto data del año 1981.

¹¹ Ver Sentencia T-427/14 Corte Constitucional.

Empero, más allá de eso, cuando se examinan los medios de convicción, es fácil establecer que lo que sí no obedece a la realidad, es aquél alegato esbozado por un segmento de los herederos, relativo a que uno de los arrendatarios fue **propietario** de los locales Nos. 57, 58, 59 y 60 (actualmente denominado local 39) de la subdivisión interna que se hizo en la bodega ubicada en la Cr 38 No. 8 A -15/19 de Bogotá, pues basta revisar el certificado de tradición de la bodega, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-134268 [del que se desprende que es la sociedad demandante, la dueña de dicho predio, y que lo que ocurrió, fue que dicha persona jurídica, conformada por diferentes socios, entre ellos, uno de los extintos arrendatarios e Inversiones Juan de Dios Martínez y Asociados SAS, Carlos Neira Peñuela, Carlo Alfonso Neira Bonilla, María Inés Zamudio de Monsalve, Inversiones J Martínez y Jaimes SAS [ver certificado de existencia y representación legal militante en el documento 134 del expediente digital], decidió arrendarle a varios de éstos, algunos de los locales plantados en la heredad, para su uso comercial. Entonces, independientemente de la relación social que mantuvieron en vida don José Alejandro y Carlos Armando con la accionante, no existe duda que ellos -se repite- NO OSTENTABAN LA CALIDAD DE PROPIETARIO INSCRITO DE TALES PUESTOS, sino simplemente, en el caso de José Alejandro, la de socio de la única y verdadera propietaria inscrita: Almacenes de Pequeños Comerciantes Ltda.

5.2. Cobran aun más fuerza las anteriores elucubraciones, cuando se escucha el testimonio de la señora Martha Vega, quien dijo fungir como secretaria de la sociedad demandante; dijo que es función propia de su cargo, el cual desempeña desde 1978, entre otros asuntos, la de cobrar los arriendos; que sabe que desde el mes de febrero del año 2004, el hoy local 39, entró en mora de los cánones de arrendamiento; que inicialmente se hicieron los respectivos cobros, pero, *«al fallecimiento de don Alejandro Farfán, pues no se volvieron a recibir esos pagos de arrendamientos»*; que los cobros se le hicieron a la señora Gladys Gómez, pero *«ella dijo que era poseedora, que ella no cancelaba los arrendamientos, entonces puesta hasta ahí llega mi gestión de cobro y pues ya pasa a la gerencia»*; que tuvo conocimiento del contrato de cesión de prima comercial que alegó la demandada Gladys Gómez (frente a quien se dictó sentencia anticipada por carecer de legitimación en la causa por pasiva), cuando una sub arrendataria le comentó que aquélla, la había demandado por unos cánones de arrendamiento, *«yo sé que ese documento que ella subió es un documento que luego con el tiempo lo declararon falso en un juzgado, y eso es lo que yo tengo conocimiento de ese documento»*; adujo que don Alejandro Farfán era socio de APECOL

Ltda y, a su vez, arrendatario del local 39; que conoce el contrato de arrendamiento que es base de la presente acción; a la pregunta de si el señor Alejandro Farfán era dueño de los locales objeto de la restitución, contestó «*era arrendatario*»; que la finalidad del canon que se recauda, es cubrir los «*gastos de la sociedad*», como «*servicios, impuestos, nominas, gastos en general de mantenimiento, vigilancia*»; que los cánones eran pagados por «*las personas*», directamente en la oficina; a la pregunta de si en algún momento se pactó con los socios cruzar los arrendamientos con las utilidades, respondió «*no señor*»; dijo que en la contabilidad obran los pagos efectuados por Alejandro Farfán hasta «*la fecha*»; a la pregunta de quien funge como propietario de los locales que hacen parte de la bodega, contestó la señora Martha «*el propietario es la sociedad APECOL LTDA*», además de poner de presente que esa afirmación la respalda el certificado de libertad, y la respectiva escritura pública; que cuando ella llegó a trabajar a la sociedad, los hermanos Farfán Convers eran «*socios de la empresa*», «*en un porcentaje que le correspondía a cada uno*», pero que ese porcentaje no estaba representado en un número específico de locales, que lo que pasaba es que «*ellos como socios, decidieron tener unos locales para, en su calidad de arrendatarios, para que los explotaran comercialmente*» que nunca se pactó que los cánones podía cruzarse con los rendimientos que a los hermanos les pudieran corresponder como socios de APECOL; dijo, que «*una cosa eran las cuestiones como socios, y otra la que se percibe por arriendo*», que son cosas aparte, que si un «*socio venía a la oficina y ellos (sic) querían tomar en arrendamiento un local, pues lógico, la sociedad se lo arrendaba*»; que de la bodega no se ha segregado ningún local, y que en últimas, los arrendamientos que percibe APECOL, por los locales de la bodega, pueden traducirse en ganancias para los socios; que la señora Gladys llegó a trabajar a la bodega, «*mas o menos*», 15 años antes de «*que don Alejandro muriera, inicialmente, pues siempre la vi en los locales de él*»; que de los hermanos Farfán Convers, al que «*veía más era a don Alejandro*», que don Carlos Armando cedió sus acciones en APECOL [minutos 2:10:00 a 2:30:54 Audiencia celebrada el 23 de marzo de 2023].

5.3. También obra el testimonio de la señora María Inés Zamudio de Monsalve, quien fue citada en calidad de socia capitalista de APECOL Ltda; manifestó frente a la pregunta de cómo funcionan los locales en la bodega, que desde un principio pactaron arrendar locales, para pagar los gastos de ahí, «*todos estamos pagando nuestros arriendos mensualmente*», que hace muchos años se constituyó la sociedad, y desde que «*el señor murió creo que no se paga arriendo, usted comprenderá, eso tiene sus gastos, y los arriendos es lo que la sostiene a la sociedad, nosotros los arrendatarios pagamos nuestro arriendo mensualmente para que subsista la sociedad*» porque tenemos que pagar

servicios de agua, de luz, de teléfono, administración, celaduría, impuestos prediales; somos propietarios pero la «*sociedad nos arrendó los puestos para trabajar*» y se le paga a APECOL, no a los socios como tal [minuto 36:56 a 41:28 continuación audiencia llevada a cabo el 5 de julio hogaño].

Puestas de ese modo las cosas, refulge patente que, **i)** la sociedad demandante, es la propietaria inscrita de la bodega en la que se hayan ubicados los puestos objeto de la restitución –hoy local 39-, **ii)** que por acuerdo de los socios capitalistas de APECOL Ltda, desde sus inicios, se optó por dividir la bodega en locales, para que, con el producto del arriendo de los mismos, se pudieran pagar las obligaciones de la sociedad, **iii)** que varios de los socios, en calidad de personas naturales, decidieron tomar en arrendamiento algunos de los locales, que **iv)** fue el caso del señor José Alejandro Fardan Convers y su hermano Carlos Armando, quienes suscribieron el contrato base de la acción restitutoria del epígrafe y, **v)** que jamás se pactó entre los socios que los cánones de arrendamiento se compensarían con los rendimientos que les pudieran corresponder por las ganancias de la sociedad limitada

5.4. *Ergo*, para ir cerrando la contienda, y más de aquella discusión propia de este tipo de juicios, relativa a si los demandados cumplieron o no con las cargas impuestas por el legislador para ser escuchados –pago de los cánones reputados y de los que se van causando durante el rito-, se hace hincapié en que, con lo hasta aquí anotado, y luego de haber concluido que el contrato de arrendamiento base de la acción sí existe, que son los citados como extremo pasivo quienes en realidad se encuentran legitimados para comparecer en tal calidad, , se han desatado los medios de réplica de mérito, de los que tratan los literales d), f) y g) del GRUPO *i)*, y a) del GRUPO *ii)* [ver tabla militante en el numeral 7, del acápite de antecedentes relevantes].

5.5. Ahora, en lo que respecta a las demás excepciones planteadas, se estima que tampoco están llamadas a la prosperidad, pues los dichos en los que se fundaron no fueron demostrados, en tanto que:

- Conforme a los señalamientos efectuados por la parte demandante, así como luego de recepcionados los interrogatorios del demandado Diego Alejandro y de su ascendiente, la señora Gladys Gómez, quienes son las personas que han tenido contacto directo con los locales objeto de la restitución, es claro que los puestos que inicialmente se denominaron «*locales 57, 58, 59 y 60*», luego de una organización interna de la bodega, hoy de conocen

como «*local 39*», situación que se especificó no solo en el escrito inicial, sino además, en la reforma de la demanda.

- Los linderos del predio que se pide en restitución, están señalados en la reforma de la demanda, tal y como se lee en el folio 470 del expediente físico.
- No era necesario el requerimiento para la constitución en mora de los demandados, comoquiera que, en el contrato de arrendamiento, los arrendatarios renunciaron expresamente a tal derecho, pacto que, por lo antes explicado, surte efectos respecto de quienes fueron citados al proceso en calidad de herederos de aquéllos.
- Independientemente que los herederos demandados no sean quienes desde el fallecimiento de su ascendiente ostenten la tenencia del predio objeto del contrato de restitución, la orden de restitución le es atribuible, por la calidad y las obligaciones que en vida contrajo el *de cuius*. Cosa bien distinta, es que, en el momento de la diligencia de entrega, si es que la misma no se da de manera voluntaria, se presenten los respectivos alegatos u oposiciones de quienes se hallen en el mismo, a la luz de lo estatuido en los preceptos 308 y 309 del Código General del Proceso, oportunidad en la que se resolverá lo pertinente acerca de la condición que Gladys Gómez alegó mientras estuvo vinculada al presente proceso, y que continúan alegando sus hijos Diego Alejandro y María Camila, la causahabencia y demás temáticas propias del asunto.
- Sí obra prueba documental del contrato, aportada desde la presentación de la demanda misma; es más, a la fecha, el original reposa en la Fiscalía 69 Seccional de Orden Económico y Fe Pública de Bogotá, por desglose que se ordenó en auto del 13 de julio de 2018. En el expediente digital, milita la copia que en ese momento se tomó [fls. 2 a 3 del expediente físico].
- En este tipo de proceso, lo que se exige es la restitución del bien inmueble arrendado, más no el pago de los cánones adeudados, por lo que no es materia de este pleito, analizar si éstos están o no prescritos y;
- En atención a lo dispuesto en el artículo 282 de la Ley 1564 de 2012, no existe lugar a la declaración de ninguna otra excepción, por no encontrarse probada.

5.6. Para rematar, no existe lugar a estudiar aquellos otros ítems especificados por los apoderados de los herederos indeterminados del causante José Alejandro Farfán Convers, al momento de la presentación de los alegatos de conclusión, **que no fueron materia de la**

contestación de la demanda ni de los medios de convicción decretados, en observancia del principio de la preclusión.

6. Corolario, como se demostró la existencia del vínculo contractual (núm. 1° art. 384 C.G.P), no se desvirtuó la mora en el pago de las rentas alegadas por la sociedad demandante como adeudadas y los demandados no lograron demostrar los hechos en los que se fundaron sus medios de defensa, debe proferirse sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, además de las respectivas disposiciones consecuenciales.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre APECOL LTDA, como arrendadora y JOSE ALEJANDRO y CARLOS ARMANDO FARFAN CONVERS como arrendatarios, respecto los puestos Nos. 57, 58, 59 y 60 (actualmente denominados local No. 39) de la subdivisión interna que se hizo en la bodega ubicada en la Cr 38 No. 8 A -15/19 de Bogotá de esta ciudad, cuyas demás características aparecen insertas en el expediente (ver reforma de la demanda), y a las cuales se remite el Despacho para los efectos de esta sentencia.

SEGUNDO: así entonces, se **ORDENA** a los herederos determinados e indeterminados de Carlos Armando Farfán Convers, a Diego Alejandro y María Camila Farfán Gómez, y a Blanca Eugenia, Ana María y Beatriz Helena Farfán, en calidad de herederos determinados de José Alejandro Farfán Convers, y a los herederos indeterminados de este último, la restitución de dicho inmueble a favor de la demandante, APECOL Ltda, a través de su representante legal o quien haga sus veces, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta determinación.

TERCERO: En caso de no efectuarse la restitución del inmueble arrendado en forma voluntaria por los demandados a la demandante dentro de la oportunidad señalada, de conformidad con lo previsto en los artículos 38 del Código General del Proceso, 205 de la Ley 1801 de 2016 y Ley 2030 de 2020, remítase el respectivo despacho comisorio al Alcalde de la localidad pertinente y/o al Inspector de Policía, quien a su

vez, podrá realizar la asignación que corresponda, a los juzgados con funciones exclusivas de práctica de diligencias [Acuerdo PCSJA22-12028 de 19 de diciembre de 2022 del Consejo Superior de la Judicatura], autoridades que quedarán comisionadas, para la respectiva diligencia de entrega. Librese despacho con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas a los accionados. Se fijan como agencias en derecho en favor de la demandante, la suma de \$1'000.000.

QUINTO: Se fija la suma de \$300.000 a favor del curador *ad litem* Jorge Ariel Yaya Romero, por concepto de honorarios definitivo, los cuales deben ser cancelados al auxiliar, de manera directa, por la parte demandante, sin perjuicio de la aplicación de dicho valor en la respectiva liquidación de costas procesales.

SEXTO: entréguese a la parte demandante, los títulos judiciales que obran consignados a favor de este proceso por concepto de cánones de arrendamiento. Para todos los efectos legales a que haya lugar, adviértase que quien efectuó tales consignaciones, pese a que ya no obra como demandada dentro del presente litigio, dijo ceder tales pagos a dos de los herederos determinados, respecto de quienes, así como de los demás demandados, surte efectos la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE¹².



GINA PAOLA SANABRIA BILBAO
JUEZ

¹²Providencia notificada mediante estado electrónico E-39 de 5 de septiembre de 2023.