



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email: cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Proceso Nro.	: 11001-40-03-047-2020-00577-00.
Clase de proceso	: Restitución de Inmueble Arrendado.
Demandante	: Salatiel Antonio Moreno Bejarano.
Demandados	: Ari Nathan.
Asunto	: Sentencia.

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia escrita de conformidad con el inciso 2 del núm. 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda.

El señor **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** demando señor a **Ari Nathan** para que se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes el 1 de febrero de 2014. En consecuencia, se ordene al demandado restituir el inmueble arrendado ubicado en la calle 10 número 2-46 de esta ciudad.

2. Presupuestos facticos.

1. Para sustentar las pretensiones, el demandante manifestó que, el 1 de febrero de 2014, celebró con Ari Nathan contrato verbal de arrendamiento de índole comercial respecto del inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 de Bogotá.

2. Afirmó que, por carecer de contrato escrito, con la demanda aportó declaraciones extrajuicio que dan cuenta de la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** [arrendador] y **Ari Nathan** [arrendatario].

3. Que, el canon de arrendamiento para los años 2019 y 2020 correspondía a \$5.700.000 y \$6.270.000, respectivamente.

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 058 de 27 de noviembre de 2023 Art. 295 C.G. del P. y Art. 9 Ley 2213 de 2022.

4. Que, el demandado incumplió el contrato, pues, no canceló los cánones de arrendamiento de los meses de abril a diciembre de 2019, equivalentes a la suma de \$51.300.000.

5. Asimismo, señaló que, **Ari Nathan**, no canceló los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero a agosto de 2020 equivalentes a la suma de \$50.160.000.

6. En la subsanación de la demanda señaló, de nuevo, que el contrato comenzó el 1 de febrero de 2014, por el término de 12 meses, el cual, se ha renovado.

7. Precisó que, el pago de los cánones se pactó dentro de los 5 primeros días de cada mes contractual.

8. Que, por corresponder la destinación del inmueble a una actividad hotelera, se pactó un 10% de aumento anual.

9. Que, el canon de arrendamiento para 2018 correspondía a \$5.181.818. Aplicado el aumento del 10% para el año 2019 el canon asciende a la suma de \$5.700.000.

3. El trámite de la instancia

3.1. La demanda se admitió mediante auto del 3 de marzo de 2021 [020 expediente electrónico] y de la misma se ordenó su traslado al demandado, quien se notificó por conducta concluyente [043 expediente electrónico] y en el término del artículo 369 del Código General del Proceso formuló la excepción de mérito que denominó "inasistencia de la carga invocada y la de pago" [040ConstestacionDemanda].

3.2. Frente al anterior medio de defensa, la parte actora manifestó su oposición [062 expediente electrónico].

3.3. El proceso se surtió por el trámite previsto en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso. En auto del 22 de agosto de 2023 se fijó fecha para llevar a cabo las etapas de la audiencia Inicial y la de Instrucción y Juzgamiento previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso [083 expediente electrónico]. Reprogramada [091 y 103 expediente electrónico] y una vez surtida [72 y 73 expediente electrónico] el Juzgado conforme con el numeral 5 del artículo 373 profiere sentencia por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a la audiencia.

III. CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto dejado a su consideración.

2. La acción promovida por **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** está orientada a que se declare que **Ari Nathan** incumplió el contrato verbal de arrendamiento de índole comercial celebrado entre las partes, el 1º de febrero de 2014, respecto del inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 de esta ciudad, por el término de 12 meses, con un canon para los años 2019 y 2020 por las sumas de \$5.700.000 y \$6.200.000, respectivamente. Lo anterior, en atención a la mora en el pago de la renta desde el mes de abril de 2019 y, en consecuencia, se ordene la terminación del contrato y la respectiva restitución real y material.

El demandado, al momento de contestar la demanda afirmó que: "jamás celebró contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 10 # 2-46". De ahí que, formuló la excepción de mérito que denominó "inasistencia de la carga invocada y la de pago".

3. En este orden de ideas, corresponde al Juzgado resolver los siguientes problemas jurídicos: **(i)** Determinar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y **(ii)** Establecer si el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2019.

4. En relación con el **primer problema jurídico** se tiene que los contratos son el resultado de un proceso negocial que permite definir sus términos y convenir sus elementos esenciales. Así lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia al decir que: "(...) la formación del contrato implica, en no pocas ocasiones, una fase preparatoria, en desarrollo de la cual los interesados progresivamente definen los términos -principales y accesorios- del contrato mismo que se pretende celebrar, en aras de explicitar su voluntad de cara al respectivo negocio. Sólo en el evento de que la intentio de los participantes sea positiva y coincidente respecto de las bases por ellos proyectadas, se estará en presencia de un acuerdo de voluntades que, en el caso de los contratos consensuales, determinará su celebración o, tratándose de los contratos solemnes, exigirá para su cabal perfeccionamiento, la satisfacción de las correspondientes formalidades legales. Si la voluntad de los interesados, o de alguno de ellos, es negativa, o

disímil en algún punto -determinante- materia del negocio, no tendrá lugar el surgimiento o floración plena del contrato en el cosmos jurídico.”²

Esta fase antecedente, en lo que a convenciones consensuales se refiere, esto es, que no se reducen a escrito, es de gran importancia a fin de establecer sus términos y alcances, pues, así lo señalado la Corte Suprema de Justicia al expresar que: “Para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5º y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse.”³

En consecuencia, sólo en la medida que pueda establecerse cuál fue el camino recorrido por las partes, podrá definirse si la celebración del contrato se dio de manera satisfactoria y, en esa misma línea, los puntos de acuerdo a los que las partes llegaron de manera recíproca y coincidente.

4.1 El artículo 1.501 del Código Civil distingue en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales. Indica que: “son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente” y, conforme con el artículo 1.973 del Código Civil, “el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”. Por su parte, el Código de Comercio contiene una regulación parcial del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a un establecimiento de comercio. De allí que, aquellos aspectos del contrato de arrendamiento de local comercial no regulados por el Código de Comercio encuentran regulación en el Código Civil, cuyas normas se integran a dicho cuerpo normativo por mandato del artículo 822 del estatuto mercantil.

A partir de los anteriores preceptos legales, es posible advertir que son elementos de la esencia de un contrato de arrendamiento “(...) de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso, que es el que interesa en la litis de que ahora conoce la Corte, la concesión del goce o uso de la

² CSJ Civil. 19 dic. 2006, Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Exp. 1998-10363-01.

³ CSJ Civil. 24 jul. 2012, Fernando Giraldo Gutiérrez. Exp. 2005-00595-01.

cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas”.⁴

Se agrega que, el legislador no previó solemnidad especial para el contrato de arrendamiento, pues, éste se caracteriza por ser consensual y, por lo tanto, su perfeccionamiento ocurre cuando quienes lo celebran convienen en el objeto y precio como elementos de su esencia. [artículo 824 del Código de Comercio]. Sobre las características del contrato de arrendamiento, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que, “entre otras, es la de ser consensual y bilateral; la primera lo exceptúa de solemnidad alguna para su celebración, la segunda le tutela al contratante cumplido pretensión para pedir la resolución del contrato por incumplimiento del otro, junto con la indemnización de perjuicios» (negrilla fuera de texto, SC023, 11 feb. 1992)”⁵.

Sumado a lo anterior, se ha establecido que el contrato de arrendamiento se caracteriza por tener una esencia bilateral y conmutativa, pues; “allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las de arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que “el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador⁶, mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución”⁷

4.2. Respecto al arrendamiento de cosas, el legislador en su libertad de configuración normativa estableció los siguientes presupuestos: **(i)** son susceptibles de arrendarse “todas las cosas corporales o incorpóreas, que puedan usarse sin consumirse”. [artículo 1.974 Código Civil]. **(ii)** El precio puede consistir en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, y cuando su pago se paga periódicamente se llama renta [artículo 1.975 del Código Civil]. y **(iii)** La parte que da el goce se denomina arrendador y quien da el precio arrendatario. [artículo 1.977 del Código Civil].

4.3. Así se **concluye** que, para predicar la existencia de un **contrato de arrendamiento** de conformidad con la normatividad y su desarrollo jurisprudencial, debe acreditarse: **(i)** una fase preparatoria o antecedente en la cual las partes definen sus términos **(ii)** el acuerdo de voluntades sobre sus elementos esenciales que, para esta clase de contratos,

⁴ CSJ. Civil, 25 feb. 1976. José María Esguerra Samper. Gaceta Judicial TOMO CLII Primera Parte – No 2393 de 1976. p. 43.

⁵ CSJ Civil. 18 jul. 2023, Adolfo Wilson Quiroz Monsalvo. Exp. 2023-00285-01. SC194-2023.

⁶Alessandri Rodríguez, Arturo: De Los Contratos, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 163.

⁷ CSJ Civil. 4 jun. 2019, Margarita Cabello Blanco. Exp. 2011-00271. SC 1905-2019.

corresponde al convenio sobre las estipulaciones en que, el arrendador y arrendatario precisan: (a) la concesión que el primero permite al segundo del goce o uso de la cosa y (b) el precio que se obliga a pagar el "arrendatario" como contraprestación por el goce de la cosa arrendada a favor del "arrendador".

5. Antecedente del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, el análisis de las pruebas recaudadas en el curso de este trámite permite establecer, como antecedente relevante entre las partes del litigio, el "contrato de arrendamiento comercial" suscrito el 17 de marzo de 2004 entre **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** como arrendador y **Claudia Patricia Satizabal Díaz** como arrendataria, quien según se extrae del interrogatorio del demandado **Ari Nathan**, entre otros medios de prueba, fue compañera sentimental de este último.

El anterior acuerdo, tenía por objeto entregar la tenencia a la arrendataria sobre "una casa ubicada en esta ciudad de Bogotá con nomenclatura Calle 10° 2-54", para destinarla a la apertura de un "hostal para extranjeros", tal y como se refleja de la cadena de texto del documento visto en el archivo 058 expediente electrónico.

5.1. Sobre este convenio en particular, se debe tener en cuenta la manifestación efectuada por el demandante al momento de pronunciarse sobre las excepciones de mérito. Pues, si bien afirmó que el demandado aceptó que ha permanecido en el inmueble ubicado en la calle 10 No. 2-46 por más de 18 años, aclaró que dicha situación derivó del contrato de arrendamiento que el señor Salatiel Antonio Moreno Bejarano (demandante) celebró con la señora Claudia Patricia Satizabal Díaz, pero quien asumió las obligaciones surgidas a partir de dicho acuerdo, como el pago de arriendos y servicios, fue el señor Ari Nathan a título de arrendatario [062MemorialDeParte].

En el interrogatorio absuelto, el demandante manifestó que, en efecto, en el año 2004 arrendó el mencionado inmueble, que en virtud de dicho negocio la señora Claudia Patricia y el señor Ari Nathan recibieron el "inmueble" en perfecto estado, quienes "comenzaron ...a dotarlo de muebles para el funcionamiento del Hostal Casa Ari". Fue preciso en señalar que, el contrato (refiriéndose al documento suscrito) se elaboró con la señora Claudia Patricia debido a que el demandado "no tenía fiadores en Colombia", que ella autorizó al demandado para que dotara el inmueble para el respectivo "funcionamiento" de un "hostal", al punto que, según afirmó, es el demandado quien vive en el inmueble y arrienda habitaciones a "turistas".

Aseguró que, desde el año 2004, el señor Ari Nathan le entregaba cánones de arrendamiento "mensualmente o cada dos o tres meses", que dichos pagos correspondían a

sumas de “cuatro, nueve o dieciséis millones de pesos”, que el demandado le solicitaba plazo en caso de retrasarse en el pago, al punto que, en ocasiones, iba hasta su domicilio (el del demandante) a cancelar dichas sumas de dinero de lo cual se dejaba constancia en un “recibo”. Señaló que, si bien firmó el contrato con la señora Claudia, ella cedió la autonomía total al demandado para que él invirtiera dinero, a tal punto que el hostel era de propiedad de Ari Nathan, pues, él era quien respondía por el pago de los cánones.

5.2. La testigo, **Claudia Patricia Satizabal Díaz** de manera clara confirmó que, desde 2004, celebró un contrato de arrendamiento con el demandante a fin de tomar junto con Ari Nathan, quien era su pareja y sostenía una relación desde el año 2003, un inmueble con el objetivo de crear una casa de israelitas. Que, el demandado fue quien aportó la totalidad de la “inversión” y, por esa razón, la “casa era de él”. Que la colaboración de la señora Satizabal Díaz se limitó a prestar papeles, muebles, abrir cámara de comercio y registro de turismo, pues, el demandado no se encontraba “legal” en Colombia. Agregó que, el “contrato quedó firmado en galerías con el señor Rafael y con el señor Antonio.

Agregó que, en dicho inmueble, iniciaron un “hostal” denominado “Casa de Ari”, después cambió su nombre a “Casa Ari” y ha funcionado en el mismo lugar desde el año 2004 hasta la actualidad. De igual forma, que era el demandado quien desde el principio se encargó de pagar los arriendos, que los pagos se efectuaban al hermano del demandante en una cafetería o en la casa de Antonio [demandante], pues, según informó jamás fue tratada como arrendataria. Que, el 17 de febrero de 2005, según relató la declarante, nació su hijo, razón por la cual salió de la casa (la casa arrendada) y más adelante se separó del demandado, pues, afirmó que “ya tenía mi relación aparte... ya no teníamos nada”. Sin embargo, debido al incumplimiento en que incurría Ari Nathan, quien se quedó en el inmueble, el demandante y su hermano se comunicaban para informarle dicha situación.

5.3. Por su parte, **Rafael Moreno Bejarano** (testigo), hermano del demandante, precisó que fue el encargado de estudiar la solicitud que hizo la señora Claudia y el señor Ari Nathan con la finalidad de arrendar la casa ubicada en la calle 10 No. 2-46. De igual forma, se ocupó de elaborar el contrato de arrendamiento. Advirtió que tan sólo la señora Claudia reunía los requisitos para celebrar el contrato y que ella “serviría de codeudora”, pues, el señor Ari “se encontraba recién llegado a Colombia y no tenía las personas que le sirvieran de fiadores”. Que el inmueble objeto del contrato se destinaría a “montar un hospedaje donde iban a traer huéspedes israelitas” y se “iba a cocinar su comida”.

Que, la señora Claudia y el señor Ari, le manifestaron que este último era quien “se iba a encargar del manejo de ese restaurante y del manejo de ese hotel”, por tal motivo, el señor Ari Nathan “se comprometió a pagar los cánones de arrendamiento”. Aseguró el testigo que,

el contrato inició en 2004 con la finalidad de iniciar un "hostal", que en principio el señor Ari acudía en compañía de la señora Claudia a cancelar el valor de los cánones de arrendamiento, pero, "en el año 2005 o 2006, la señora Claudia no regresó porque tuvo un niño o una niña. Que, en el año 2006, el demandado se atrasó en el pago de los servicios públicos de acueducto, situación por la cual le llegaban requerimientos.

5.4. En este punto, es importante la versión que otorgó el demandado, pues si bien, a lo largo del interrogatorio de parte evadió las preguntas realizadas con relación a la existencia del contrato celebrado en el año 2004, coincidió con los demás deponentes en indicar que, en el "año 2004", ingresó al inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 junto con la señora Claudia Patricia a quien identificó como su "ex novia" o "ex mujer", indicó que juntos iban a hacer un negocio, sumado al hecho de afirmar que desde aquella época funciona el hostal para extranjeros denominado "Casa Ari" del que, según precisó el mismo demandado, se encarga desde el año 2005, esto es, desde cuando Claudia Patricia se alejó del hostal debido al nacimiento de un hijo en común.

5.5. Analizados de manera conjunta estos medios probatorios, se demuestra que, en efecto, en el año 2004 entre **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** como arrendador y **Claudia Patricia Satizabal Díaz** en su calidad de arrendataria se celebró contrato de arrendamiento. El objeto del anterior acuerdo, radicó en conceder a esta última y, a su entonces pareja, **Ari Nathan** (demandado) el goce del inmueble ubicado en la calle 10° 2-54 hoy calle 10 número 2-46, quienes, desde 2004, lo destinaron para el desarrollo de un Hostal denominado "Casa Ari", "hostal" que, reconocen los declarantes, es de propiedad del demandado, pues, fue quien aportó el dinero para su funcionamiento.

Del mismo modo, estos elementos de juicio son suficientes para tener por acreditado que el demandado ingresó al inmueble en 2004 en compañía de Claudia Patricia con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito por ella. Pues, si bien el demandado es insistente al señalar que desconoce el motivo por el cual llegó en aquella época al inmueble, cierto es que fue contundente en asegurar que lo hizo en el año 2004 con su compañera sentimental [Claudia Patricia], situación que coincide con lo consignado en el contrato de arrendamiento celebrado y las manifestaciones analizadas con anterioridad.

También son relevantes estas pruebas para acreditar que, si bien, en el contrato suscrito en el año 2004 la señora **Claudia Patricia Satizabal** ostentó la calidad de arrendataria, esto fue así, debido a que el demandado no contaba con fiadores en el país. En consecuencia, es plausible afirmar que: **(i)** ella jamás tuvo el ánimo de ejercer dicha calidad, pues, el demandante y la versión de los testigos relacionados con anterioridad coinciden al referir que, durante la ejecución del contrato quien se encargó de pagar los cánones de arrendamiento a

partir del año 2004, esto es, a partir del momento en que inició el funcionamiento del "hostal" denominado "Casa Ari", fue el demandado Ari Nathan. **(ii)** Que el "demandado" ingresó en el año 2004 al inmueble con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito el 17 de marzo de 2004 y **(iii)** Que el demandado Ari Nathan, luego del nacimiento de su hijo y del hecho que la señora Satizabal Díaz se alejara del inmueble por esa situación, a partir del año 2005 se encargó de forma autónoma del manejo del hostal y, por ende, de la ejecución de las obligaciones que derivaron del mencionado contrato de arrendamiento.

6. Celebración del contrato verbal de arrendamiento.

6.1. Frente a la celebración del contrato de arrendamiento entre los extremos de la Litis (aquel según los hechos de la demanda se celebró en el año 2014), la parte demandante allegó declaraciones extrajudicio rendidas por **Rosebel Murcia Rodríguez y Octavio de Jesús Pescador Morales** ante la Notaría 18 del Circulo de Bogotá, el 27 y el 28 de julio de 2020, respectivamente.

Los declarantes coincidieron en manifestar que: **(i)** Conocen de vista, trato y comunicación a Antonio Moreno Bejarano hace 9 y 20 años, respectivamente. **(ii)** También conocen a Ari Nathan. **(iii)** Les consta y es de su conocimiento que Antonio Moreno Bejarano entregó en arrendamiento con fines comerciales al Señor Ari Nathan el inmueble ubicado actualmente en la calle 10 número 2-46 de Bogotá. **(iv)** Que Ari Nathan tomó en calidad de arrendatario el inmueble por medio de un contrato verbal desde el 1 de febrero de 2014. **(v)** Que Ari Nathan dejó de pagar los arriendos desde abril de 2019 y hasta la fecha de la declaración no ha vuelto a cancelar los cánones de arrendamiento. Por último, **(vi) Octavio de Jesús Pescador Morales**, expresó que para el año 2019, el canon de arrendamiento se encontraba en la suma de \$5.700.000.00 y para el año 2020 en la suma de \$6.270.0000. [Folio 7 a 10 003 expediente electrónico].

6.2. En el curso del proceso de decretó la ratificación de los testimonios en los términos del artículo 222 del Código General del Proceso, una vez citados a audiencia de instrucción y juzgamiento se advierte lo siguiente:

6.2.1. **Rosebel Murcia Rodríguez**, informó que es el enfermero de Salatiel Antonio Moreno Bejarano (demandante) y ha trabajado como interno para su familia desde el 3 de diciembre de 2011. Manifestó no recordar la declaración rendida ante la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, sin embargo, precisó que el demandante arrendó una casa a Ari Nathan ubicada en la calle 10 número 2-46. También indicó que, en varias ocasiones el demandado iba a entregar el canon de arrendamiento al señor Antonio y era él (el testigo) el encargado de salir y abrir la puerta para que el señor Ari Nathan ingresara a entregar el dinero a Rafael Moreno,

hermano de Salatiel Antonio Moreno, quien lo recibía. Que, “cuando no pudo recibirlo don Rafael” él le “pidió el favor que le recibiera lo del arriendo a don Ari” y en dos ocasiones que el demandado fue a llevar el pago lo recibió (el testigo), de este modo, para el año 2016, “recibió” las sumas de \$7.000.000 y \$6.000.000, respectivamente.

Sumado a esto, pese al hecho de no señalar que el acuerdo entre las partes fue celebrado el 1 de febrero de 2014, tal y como lo indicó en su declaración ante notario, aunado a que no estuvo presente en conversación alguna entre demandante y demandado, señaló que el demandante le comentó que, en el año 2014, hizo un acuerdo verbal con Ari Nathan en el que éste último se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento de manera puntual.

El testigo afirmó conocer lo relacionado con el contrato de arrendamiento celebrado entre **Salatiel Antonio** y **Ari Nathan** únicamente por comentarios que le ha hecho el demandante. Que, tan solo ha ido dos veces al inmueble objeto del presente proceso, en el cual observó funcionaba un hostel, pero no explicó las circunstancias específicas de cómo advirtió dicha situación, ni las fechas en las que visitó la casa. Tan sólo habló con el demandado cuando éste fue a entregar “los arriendos”, dinero que, con posterioridad, entregó a Rafael, hermano del demandante, sin embargo, desconoce el monto del canon de arrendamiento. .

6.2.2. Por su parte **Octavio de Jesús Pescador Morales**, quien tampoco recordaba con precisión la declaración que rindió ante notario, pues, no señaló la fecha ni el contenido de la misma. Aseguró que es empleado de confianza del demandante a quien ha realizado trabajos de carpintería, razón por la cual él le ha comentado que desde abril de 2014 tiene un contrato con Ari Nathan, quien le canceló cánones de arrendamiento hasta el año 2019. El testigo, aclaró que dichas circunstancias las conoce por comentarios que le ha realizado el demandante, según indica, por su relación de trabajo y amistad.

Aseguró conocer al demandado, esto debido a trabajos que el señor Pescador Morales ha realizado en el inmueble de la calle 10 No. 2-46 contratados por Antonio Bejarano. En alguna ocasión, para el año 2018, según relató, presenció una conversación entre el demandante y el señor Ari Nathan en el “hostal”, en el cual éste último le solicitaba al primero que lo esperara un poco en relación con el cobro, pues, para ese momento le indicaba que no podía atender el pago del arriendo.

Señaló que, por orden de Antonio ingresó al mencionado inmueble varias veces desde el 2014 al 2019, pues, trabajaba con el demandante e ingresaba a dicho lugar a realizar trabajos. Precisó que, “trabajaba” en el inmueble cuatro o cinco veces en la semana y el demandante iba a revisar el trabajo que les había ordenado, contratado y pagado. Ari Nathan,

le permitía el ingreso al hostel de su propiedad denominado Casa Ari y lugar de ejecución de los anotados "trabajos.

Sabe que el inmueble es de propiedad del demandante, puesto que, lo conoce hace 40 años, "aproximadamente", pues, afirma el testigo que llegó al sector en el año de 1984, tenía un negocio de materiales en el centro, sector de la candelaria, y le vendía "materiales" al señor Antonio Moreno quien le pedía fueran entregados en la casa de la calle 10 No. 2-46 y otros inmuebles de su propiedad. Luego, empezó a trabajar con él. En este punto se advierte una contradicción con la declaración rendida ante notario, pues, allí señaló conocer al demandante hace 20 años. Sumado a esto, informó que jamás fue contratado por Ari Nathan y tampoco recibió dinero de su parte, quien algunas veces les permitió el ingreso y otras no.

Sostuvo que la persona que arrienda es Antonio Moreno y a quien le entregó en arrendamiento es a Ari Nathan, lo cual sabe únicamente por comentarios que le ha hecho el demandante. Adicionalmente, desde hace 2 años, según el testigo, desde 2022, es el encargado de reclamar el canon de arrendamiento de los demás locales ubicados en el inmueble objeto de este proceso.

Informó que reside a dos cuadras del bien objeto del proceso, circunstancia por la cual transita todos los días por allí. Que, estuvo presente en dos ocasiones en las que el demandado entregó dinero a Antonio Moreno por concepto de arrendamiento, una de ellas ocurrió en diciembre de 2018 y la otra en enero de 2019, para la segunda ocasión adicionalmente le solicitó plazo. Aseguró que, desde 2014 al 2019, el canon ascendía a la suma de \$5.700.000 y posteriormente, en 2019, acordaron el \$6.250.000, situación que afirmó conocer únicamente porque el demandante le comentó.

6.2.3. Analizada la declaración rendida y la ratificación realizada en audiencia se aprecia sin mayores dificultades que Rosebel Murcia Rodríguez y Octavio de Jesús Pescador Morales **no les consta**, como lo indicaron en la declaración rendida ante notario que: **(i)** Antonio Moreno Bejarano entregó en arrendamiento con fines comerciales al Señor Ari Nathan el inmueble ubicado actualmente en la calle 10 número 2-46 de Bogotá. **(ii)** Que Ari Nathan tomó en calidad de arrendatario el inmueble por medio de un contrato verbal desde el 1 de febrero de 2014. **(iii)** El valor del canon de arrendamiento para los años 2019 y 2020 y que **(iv)** Ari Nathan, dejó de pagar los arriendos desde abril de 2019 y hasta la actualidad. [Folio 7 a 10 003 expediente electrónico].

Lo anterior es así, puesto que los declarantes no recuerdan la versión rendida ante notario, ni las circunstancias particulares que allí afirmaron. Únicamente validaron que conocen de vista, trato y comunicación a Antonio Moreno Bejarano desde hace 20 y 9 años

respectivamente y que, de igual forma conocen al señor Ari Nathan. También se advierte que, en gran parte del contenido de su versión corresponden a testigos de oídas, pues, precisan que conocen las situaciones relacionadas con el contrato por comentarios que les ha realizado el demandante **Salatíel Antonio Moreno Bejarano**

Aunado a esto, se evidencian algunas contradicciones en lo referido en la declaración extrajudicial y la ratificación realizada en audiencia, situación por la cual, la versión rendida por los testigos ante la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, **como prueba sumaria** para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso debe **desestimarse** respecto a: la entrega por parte del demandante a Ari Nathan en arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso, la fecha en que se celebró el mismo contrato [1 de febrero de 2014], el valor del canon y el incumplimiento por parte del demandado a partir del 2019, pues, no dan certeza sobre los anotados enunciados facticos, por el contrario, poco es el poder de convicción que frente a estos puntos en particular pueden otorgar al no tener como fuente distinta de dicha información lo que les fue informado por el demandante.

Sin embargo, de la declaración rendida en audiencia por **Rosebel Murcia Rodríguez y Octavio de Jesús Pescador Morales**, se extrae que los testigos sí adquirieron un conocimiento directo de los siguientes hechos: **(i)** Rosebel Murcia Rodríguez, le consta que el demandado iba a entregar sumas de dinero al domicilio del demandante por concepto de “arriendos”, pues abría la puerta para que Ari Nathan ingresara y, en dos ocasiones, para el año 2016 recibió \$7.000.000 y \$6.000.000, respectivamente. **(ii)** Octavio de Jesús Pescador Morales presenció, en diciembre de 2018 y enero de 2019, conversaciones entre el demandante y demandado en las cuales observó que este último le entregaba dinero a **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** y, para la segunda ocasión, en forma adicional el demandado le solicitó plazo. Sumado a esto, que en el año 2018 presenció cómo Antonio Bejarano le dijo a Ari Nathan “que si le podía cancelar el arriendo” y este último le dijo que para el momento no podía. **(iii)** que Octavio de Jesús Pescador Morales realizó trabajos en el Hostal Cara Ari desde el 2014 hasta que inició la pandemia por cuenta de Antonio Bejarano, quien lo contrataba y le pagaba. Asimismo, le consta que el demandado Ari Nathan, a quien reconoce como dueño del hostel denominado Casa Ari era quien le permitía el ingreso al establecimiento para realizar dichos trabajos en la casa ubicada en la calle 10 No.2-46 de esa ciudad.

6.3. Sumado a lo anterior, de las demás pruebas recaudadas, en particular del testimonio de **Claudia Patricia Satizabal Díaz**, se extrae que, en 2014, ante los continuos incumplimientos del señor Ari Nathan en el pago del canon de arrendamiento, lo que generaba que el señor Rafael y el señor Antonio la llamaran para comentarle dicha situación, la declarante informó al señor **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** (demandante), en su calidad de arrendador del contrato celebrado el 17 de marzo de 2004, que: “no quiero seguir en la mitad

de ellos dos (...) no quería seguir en esto". Así que, según extrae, acordaron una reunión a la que asistieron Rafael [hermano del demandante], el demandante, Ari Nathan y Claudia Patricia Satizabal.

En la reunión adelantada el 1 de febrero de 2014, según informó la testigo, terminó de palabra el contrato suscrito que existía entre ella y el demandante, además, pidió al demandado hacerse responsable de la casa como arrendatario. De "palabra", mediante un "contrato verbal", según indica, Ari Nathan se comprometió a ser el arrendatario y cumplir cada mes con el pago de los cánones de arrendamiento, con sus incrementos anuales, por el inmueble en el cual funciona un hostel denominado Casa Ari. Situación que fue aceptada por el demandante. Esta información, también se documentó por la declarante en declaración rendida ante notario. [Folio 7 a 10 059 expediente electrónico].

Esta declaración, que merece toda credibilidad, puesto que **Claudia Patricia Satizabal Díaz** relata hechos que conoce de manera directa y en los cuales intervino activamente, permite tener por acreditado que, el 1 de febrero de 2014, en el curso de la reunión a la que asistieron Rafael Moreno Bejarano, el demandante, Ari Nathan y Claudia Patricia Satizabal acontecieron dos situaciones relevantes:

En primer lugar, terminó "de palabra" el contrato suscrito el 17 de marzo de 2004 entre **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** como arrendador y **Claudia Patricia Satizabal Díaz** en su calidad de arrendataria y, en **segundo lugar**, el demandante y Ari Nathan acordaron en el curso de la reunión que: **(i)** El demandado a partir del 1 de febrero de 2014 fungiría como arrendatario del inmueble en el cual funciona el Hostel denominado Casa Ari de propiedad de Ari Nathan. y **(ii)** El demandado pagaría a Salatíel Antonio Moreno Bejarano mensualmente el canon de arrendamiento con sus respectivos incrementos anuales.

6.4. Esta información brindada por Claudia Patricia guarda armonía con otros elementos de juicio, puntualmente, fue corroborada por **Rafael Moreno Bejarano**, hermano del demandante, quien también es claro al describir cómo surgió en 2014 el contrato de arrendamiento entre **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** y **Ari Nathan**.

Al respecto en su declaración aseguró que para el año 2014, debido al incumplimiento que presentaba el demandado se vieron en la necesidad de hablar con Claudia, así que, acordaron una reunión en la cafetería de su propiedad, a la cual llegó cuando estaba finalizando. Según se advierte, en la reunión se acordó un contrato a término indefinido en el cual Ari Nathan tenía que pagar mensualmente, sin dejar vencer los términos y encargarse de todo "el quedó comprometido como lo había hecho anteriormente como arrendatario de

pagarlo cumplidamente (...) él es la persona que se responsabilizó desde (...) el momento que tomó la casa de la calle 10 2-46 de pagar los cánones de arrendamiento y ser el arrendatario”.

La versión del testigo es útil para corroborar que, para el año 2014, entre el demandante **Salatíel Antonio Moreno Bejarano** y el demandado **Ari Nathan**, se celebró contrato de arrendamiento, en el cual el primero se comprometió a conceder al segundo el uso y goce sobre el inmueble ubicado en la calle 10 2-46 a cambio de que el demandado pagara los cánones mensualmente sin dejar vencer los términos.

6.4.1. Sobre los puntos de acuerdo, se extrae de la declaración lo siguiente:

(i) Frente **al uso y goce de la cosa entregada** se acredita que el inmueble objeto del presente proceso, desde 2004, con posterioridad al 1 de febrero de 2014 y hasta la actualidad se destina a prestar servicios de hospedaje por parte del demandado **Ari Nathan** mediante el establecimiento de comercio denominado Casa Ari, pues, asegura el testigo que desde 2004 entró en funcionamiento y en la actualidad ha visto ingresar turistas con sus maletas y algunos conocidos le han comentado que ven ingresar personas con frecuencia. Esta situación, que también es confirmada por Octavio de Jesús Pescador Morales, Claudia Patricia Satizabal Díaz y Manuel Santiago Pescador Morales, quienes señalaron que allí funciona un hospedaje que atiende o maneja el demandado.

Aunado a esto, como prueba del funcionamiento del hostel obra en el expediente Certificado de Matrícula Mercantil de Persona Natural del demandado Ari Nathan en el cual se observa que, es propietario del establecimiento “Casa de Ari” con matrícula número 02059651 del 27 de enero de 2011, renovada el 13 de marzo de 2017. Dicho establecimiento está ubicado en la **calle 10 número 2-46** de la ciudad de Bogotá, esto es, en el inmueble entregado en arrendamiento por parte de Salatíel Antonio Moreno al demandado. [Folio 1 a 6 059 expediente electrónico].

(ii) En relación con el **canon de arrendamiento**, las pruebas, puntualmente, los relatos del testigo Rafael Moreno Bejarano y el demandante, permiten acreditar que inicialmente el demandado cancelaba los cánones en efectivo en la cafetería del señor Rafael [hermano del demandante] o en el domicilio de Salatíel Antonio. El demandado, según se extrae de las pruebas, pagaba sumas hasta de 9, 15 o 16 millones de pesos, de lo cual expedían recibos del dinero entregado y del que quedaba pendiente.

Igualmente, se estableció que el demandado acudió al domicilio del demandante en los años 2015 y 2016 a realizar el pago de los cánones, allí entregaba el dinero al hermano del demandante o a su enfermero. Situación que, también es corroborada por **Rosebel Murcia**

Rodríguez [enfermero], quien le recibió dinero por concepto de arriendos al demandado en el domicilio de **Salatiel Moreno** en dos ocasiones para el año 2016. De igual forma, se confirma por **Octavio de Jesús Pescador Morales**, quien presencié en diciembre de 2018 y enero de 2019 cómo el demandado entregó dinero al demandante y le solicitaba plazo.

Según afirmó **Rafael Moreno Bejarano**, de la entrega de dinero se elaboraba un recibo que era firmado por el demandado Ari Nathan y en el que se consignaba su número de cédula de extranjería No. 346991. Dichos recibos fueron redactados por el hermano del demandante, pues, tras indagar en el curso de la audiencia acerca de la elaboración de estos documentos afirmó que estuvieron a su cargo y explicó la información consignada.

El demandado **Ari Nathan** ratificó lo dicho hasta ahora por los demás declarantes, pues, es coincidente al indicar que se encarga del establecimiento de comercio denominado "Casa Ari" ubicado la calle 10 número 2-46 desde el año 2005, es decir, a partir del momento en que su compañera de la época [Claudia Patricia] se alejó del hostel. Se extrae igualmente que, Ari Nathan se cataloga como propietario del establecimiento Casa Ari desde 2009 hasta hace 3 o 4 años antes de la fecha de la audiencia.

El demandado es claro al indicar que entregó dinero al demandante cada dos o tres meses por las sumas de 5, 10 o 15 millones, durante 10 veces. Señala igualmente que dichas entregas de dinero sucedieron en 2015 y 2016 [dos veces por año]. Mas adelante, agrega que también entregó dinero para los años de 2017, 2018 y 2019. Asimismo, añadió que llevó dinero a la casa del demandante en los años 2015, 2016 y 2017, situación que fue corroborada por **Rosebel Murcia Rodríguez**, enfermero del demandante quien para 2016 le recibió dinero. El demandado, durante su declaración insistió en señalar que entregaba dinero al demandante para que lo dejara trabajar y desarrollar la actividad de hospedaje en la calle 10 número 2-46.

6.5. Por su parte, también se extrae de las pruebas aportadas que el demandante, es considerado el dueño del inmueble y que el demandado reconocía dicha calidad, pues, Octavio de Jesús Pescador Morales y Manuel Santiago Pescador Morales (maestro de construcción) afirmaron en sus intervenciones que han realizado múltiples trabajos por cuenta de Antonio Bejarano en el inmueble objeto del presente proceso desde 2014 hasta 2019 y, para efectos de ejecutar los trabajos en el inmueble objeto del presente proceso, Ari Nathan a quien identificaron como propietario del hostel les permitió la entrada. Al respecto, Manuel Santiago expresó: *"yo llegaba y le decía yo soy fulano y vengo de parte de don Antonio. Pues ya me empezó a conocer. Ya pues él decía listo, pase."*

Estas afirmaciones fueron confirmadas por el hermano del demandante (Rafael Moreno Bejarano) al señalar que Ari Nathan se comunicaba con Antonio Bejarano cuando se presentaba

un daño en el inmueble para que hiciera los trabajos pertinentes, incluso, el demandado ratificó que dejaba entrar al demandante, de quien escuchó es el dueño de la casa, para que lo dejara trabajar.

El anterior relato, sumado al testimonio de Claudia Patricia Díaz, demuestra que desde 2004, cuando inició el contrato de arrendamiento suscrito para la época, el demandante ha estado pendiente del inmueble y de su mantenimiento, pues, del testimonio de la señora Satizabal Díaz se extrae que para el año 2004, cuando vieron la casa, se estaban adelantando adecuaciones, tales como, pintura y arreglo de techos. Situación por la cual, el inmueble se encontraba en buen estado, al punto que una vez entregado se fue a vivir a ese lugar con el demandado, pues, contaba con líneas telefónicas, cocina y dos habitaciones.

Así se extrae que Ari Nathan reconocía que Salatiel Antonio Moreno Bejarano ocupaba la posición contractual de arrendador, pues, le permitía ingresar a fin de realizar reparaciones y adecuaciones al inmueble, aunado a que, le comunicaba la existencia de daños para que los solucionara.

7. De la valoración conjunta de estos medios de prueba es plausible tener por acreditado que, el 1 de febrero de 2014, entre Salatiel Antonio Moreno Bejarano y Ari Nathan se celebró contrato de arrendamiento en el que se acordó respecto a sus elementos esenciales lo siguiente: **(i)** Que el demandado usaría el inmueble arrendado [ubicado en la calle 10 número 2-46] para desarrollar la actividad económica de hospedaje, mediante su establecimiento denominado "Casa Ari", como lo ha hecho incluso desde 2004 hasta la actualidad en virtud del contrato suscrito el 17 de marzo de dicha anualidad entre el demandante y Claudia Patricia. **(ii)** Como contraprestación, el demandado pagó en los años de 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 cánones de arrendamiento o renta a Salatiel Antonio Moreno Bejarano. Lo cual permite concluir que, entre las partes se, celebró un acuerdo de voluntades bilateral y conmutativo que conllevó la existencia de obligaciones recíprocas entre cada uno de los extremos litis.

8. A lo anterior se suma que, con la demanda se aportaron documentos en los que se observa: **(i)** "hasta el mes de mayo pago quedando un saldo de \$200.000. Sep.: 5-2015. 7 mayo: \$10.000.000. Día 28 de enero nos dio la suma de \$11.900.000 día 28 de enero del año 2016." Obra una firma y el número 346991. [Folio 13 059 expediente electrónico] **(ii)** "saldo \$200.000 del mes de mayo. El día 5 de sept: 2015 da \$10.000.000 pesos mte" obra firma y el número 346991". [Folio 14 059 expediente electrónico] **(iii)** Día 2 de abril del año 2016 nos da \$15.000.000 quedando un saldo de \$7.740.000 cancelando hasta mayo 2016 Ari". obra una firma. También aparece: "Abril, mayo, junio, julio 4 meses \$4.840 = \$12.760 (...) \$19.360 7.400 = 26.760" [Folio 15 059 expediente electrónico] **(iv)** Julio 16 2016 recibí del señor Arias

la suma de \$14.000.000 de pesos quedando un saldo de \$12.760.000 hasta el 31 de julio del año 2016" obra una firma y el número 346991. También se observa "Trajo: \$7.500.000 Antonio Moreno: \$5.000.000 hoy nov 6 de 2016". [Folio 16 059 expediente electrónico] **(v)** "\$7.500.00 Rafael. \$5.000.000 Antonio. La suma de \$6.000.000 cada mes canon \$4.840.000 total \$18.500.000 saldo \$14.100.000 hasta el día (...) del año en curso **(v)** saldo hasta el día 31 de noviembre del año 2016 \$13.620.000". obra firma y número 346991.

Analizados estos documentos, se advierte que los mismos ostentan una característica especial, pues, su contenido es dispositivo y negocial. Lo anterior es así, teniendo en cuenta que en dichos instrumentos se hizo constar una manifestación de voluntad por parte del demandado Ari Nathan, de la cual se derivan consecuencias legales y efectos jurídicos sustanciales. Téngase en cuenta que están encaminados a constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, tales como, declarar que pagó en diversas ocasiones un canon, existencia de saldos, entre otras circunstancias, situación que correlativamente produce efectos jurídicos en el vínculo contractual que, de acuerdo con las pruebas analizadas previamente, existe entre Salatiel Antonio Moreno Bejarano y Ari Nathan desde el 1 de febrero de 2014.

Estos documentos, como se expresó líneas atrás, fueron puestos de presente al testigo Rafael Moreno Bejarano, hermano del demandante, quien aseguró que él los elaboró. Sobre su contenido, expresó que correspondían a recibos expedidos a Ari Nathan cuando cancelaba el canon de arrendamiento. Asimismo, indicó que el símbolo y número consignado corresponden a la firma y número de cédula de extranjería del demandado. En uno de los documentos aportados se hizo referencia a dichas sumas por concepto de canon.

Así, se advierte que estos documentos versaron sobre sumas de dinero que entregó el demandado al hermano del demandante durante los años 2015 y 2016 por concepto de "canon" en los cuales se consignaba las sumas que canceló, las fechas y el saldo de las mismas. Se observa que en las fechas anotadas entregó sumas que ascendían a \$10.000.000, \$11.900.000, \$10.000.000, \$15.000.000, \$14.000.000, \$7.500.000, \$5.000.000 entre otras.

Asimismo, se evidencia que el número consignado en los documentos, esto es, "346991" coincide con el número de cedula de extranjería que el demandado relacionó en el poder especial otorgado a su abogado para este trámite. [Folio 4 a 5 040 expediente electrónico]. Por lo anterior, este documento es demostrativo de los términos del acuerdo al que llegaron las partes, particularmente, del pago de sumas de dinero a título de canon de arrendamiento o renta como prueba de la conmutatividad existente en el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes el 1 de febrero de 2014.

Frente a la anterior prueba, esto es, los recibos aportados por la parte demandante, se tiene que la parte demandada en la oportunidad procesal para ejercer su derecho de defensa y contradicción, no utilizó los medios disponibles por el legislador para impugnar y desconocer el contenido de los documentos que fueron aportados al proceso por la parte demandante y atribuidos al extremo pasivo. Puesto que, **(i)** no los tachó de falso **(ii)** no cuestionó la existencia de una falsedad en el contenido de los documentos **(iii)** no aportó pruebas para demostrar una falsedad o alteración, que en efecto no promovió, y **(iv)** no desconoció el hecho de estar firmados o manuscritos por el mismo demandado Ari Nathan.

Los artículos 269 y 272 del Código General del Proceso establecen la procedencia de la tacha de falsedad y desconocimiento del documento, respectivamente. En su texto señalan que en el curso del proceso se "**podrá**" hacer uso de estas figuras jurídicas. Expresión esta que envuelve una verdadera carga procesal que es potestad del interesado ejecutar o no. Pero que si es omitida puede llegar a generar consecuencias desfavorables. Así lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia: "*En esa medida, si la parte llamada a tachar de falso un documento no lo hace tempestivamente, consolida irremediabilmente su autenticidad, cuando la trae consigo; o se la confiere al documento que, desprovisto de ella.*"⁸

El silencio de la parte demandada frente a los documentos aportados constituye una señal de que lo presumido por la ley es cierto, es decir, no desvirtuó la presunción de autenticidad de los mismos ratificando así la certeza de su contenido. Esta circunstancia conlleva a que haya efectuado un reconocimiento y, por ende, que estos tengan plena fuerza probatoria que se torne inobjetable.⁹

9. La parte demandada también aportó los siguientes documentos: **(i)** Cartas enviadas por la empresa de Acueducto y Alcantarillado [Folio 20 a 24 40 expediente electrónico] **(ii)** Cartas enviadas por la Superintendencia de Servicios Públicos domiciliarios al señor Ari Nathan. [Folio 12 a 18 40 expediente electrónico].

De dicha documentación se extrae lo siguiente: **(i)** El 2 de junio de 2011 La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios traslado a Ari Nathan los descargos presentados por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. contra el acto de apertura de investigación y formulación de pliego de cargos. **(ii)** En los descargos rendidos por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. se consigna que emitió respuesta a la petición radicada por el Ari Nathan el 17 de diciembre de 2010. **(iii)** El 27 de diciembre de

⁸ CSJ. Civil. 12 oct. 1995. Héctor Marín NaranjoSantafe. Exp. 4337. p. 10.

⁹ CSJ. Civil, 17 sep. 1985. Horacio Montoya Gil. Gaceta Judicial TOMO CLXXX – No. 2419 de 1985. p. 429. "(...) aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso. Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; (...) de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo, probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa a sus pretensiones (...)"

2011, el Ministerio de Comercio remitió a Ari Nathan ofició informando que debe actualizar anualmente el Registro Nacional de Turismo. **(iv)** La empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. envió respuesta al demandado el 9 de noviembre de 2006 en el cual le informa que para verificar la viabilidad de la petición debe acercarse a las oficinas. Asimismo, se le informa que se generó orden de taponamiento del servicio para el predio ubicado en la calle número 10 2-54. **(v)** obra acuerdo de pago del 4 de noviembre de 2014 en el cual se consignó que el titular del predio con dirección calle 10 número 2-46 es Antonio Moreno Bejarano, que el solicitante es Ari Nathan.

Estos documentos no desvirtúan la calidad de arrendatario del demandado, únicamente hacen referencia a gestiones administrativas que inició Ari Nathan con la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Sin embargo, no prueban nada con relación a la calidad en la que se encuentra el demandado en el inmueble objeto del presente proceso.

Por su parte, también aportó documento del 29 de noviembre de 2017 dirigido a Claudia Patricia Díaz en el cual le informa "la presente tiene por objeto, responder a las peticiones que en reiteradas veces me ha manifestado por escrito y personalmente, que usted por inquilina y su tía Ana Marleny Díaz y la señora Rosa Cuevas como fiadoras. No quieren seguir figurando como tal en el contrato de arrendamiento de la casa de la calle 10 #2-46 antes 2-54 ya que usted desea que disolvamos ese contrato lo mas pronto posible. Le hallo la razón de su preocupación por este motivo, puesto que si Don Ari Nathan no cumple con los cánones de arrendamiento nos veríamos en la penosa obligación de ejecutarlas judicialmente y hasta de embargarles los bienes e inmuebles. La razón por la cual anteriormente no le habíamos dado respuesta alguna. Era porque aspirábamos a que Don Ari pudiera conseguir fiadores solventes para hacer contrato directamente con él, pero debido a que no pudo conseguir quien respaldara nos vemos en la penosa obligación de pedir el inmueble y que se haga entrega del mismo lo más pronto posible" [Folio 6 040 expediente electrónico].

Frente a este documento anota el Juzgado que, en el mismo: **(i)** No se advierte en qué fecha Claudia Patricia realizó las solicitudes escritas que refiere. **(ii)** En el escrito, se establece que el demandado Ari Nathan no cumple con los cánones de arrendamiento. **(iii)** Si bien se indica que el demandado no consiguió fiadores para hacer el contrato directamente con él, no refiere a que no exista contrato alguno, en especial, cuando se afirma que el señor Ari no ha cumplido con los cánones de arrendamiento. Por ende, este documento no desvirtúa la calidad de arrendatario del demandado frente al inmueble objeto del presente proceso.

10. Del valor del canon de arrendamiento.

Ahora bien, frente al tema de la contestación de la demanda, el Código General del Proceso consagra que aquella deberá contener entre otros los siguientes presupuestos: “(...) un pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. **En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho.**” [artículo 96 del Código General del Proceso].

Asimismo, establece: “la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.” [artículo 97 del Código General del Proceso].

10.1. Corroborada la información contenida en la demanda y la contestación se extrae lo siguiente:

(i) Frente al hecho número 1 de la demanda, consistente en que “con fecha 1º de febrero de 2014, mi poderdante señor Salatiel Antonio Moreno y el señor Ari Nathan celebraron contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 10 No. 2-46 de esta ciudad” el convocado señaló: “no es cierto. El señor Ari Nathan jamás celebró contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 10 # 2-46, por lo tanto, son falaces los testimonios aportados por la parte demandante. Este hecho se demuestra de la siguiente manera; el señor Ari Nathan recibió una carta fechada el 29 de noviembre del año 2017 donde el señor Salatiel Antonio Moreno no podía arrendar el inmueble presuntamente porque el señor Ari Nathan no tenía fiadores, que garantizaran un posible alquiler, pero en la demanda tres años atrás dice que celebró un contrato de arrendamiento con el señor Ari Nathan, ahí una incoherencia entre los testimonios aportados por la parte actora y la carta enviada a una señora Claudia Patricia Díaz de fecha 29 de noviembre del año 2017 dicha carta esta autenticada en una diligencia de reconocimiento al señor Salatiel Antonio Moreno en la notaría primera.

(ii) Frente al hecho segundo de la demanda consistente en: “el objeto del contrato de arrendamiento fue de índole comercial” el demandado precisó: “no es cierto, por lo narrado en el hecho primero”.

(iii) Con relación al hecho tercero consistente en “como no se realizara contrato escrito, por tal razón se presentan declaraciones extra juicio que dan cuenta de la existencia de un contrato verbal de arrendamiento de inmueble arrendado celebrado entre los señores Salatiel Antonio Moreno Bejarano en calidad de arrendador y el señor Ari Nathan como arrendatario”

se contestó "no es cierto hay una falsedad y desde ahora mismo tachamos de falsedad este documento"

(iv) Respecto al hecho cuarto "El canon de arrendamiento se encontraba para el año 2019 en la suma de 5.700.000 pesos mda cte." se indicó "no es cierto. Porque carece de fundamento y de tecnicidad jurídica"

(v) Frente al hecho quinto en el cual se consignó "para el presente año 2020 el canon de arrendamiento se encuentra en la suma de \$6.270.000 pesos mda cte." señaló el demandado "no es cierto".

(vi) Frente al hecho sexto en el cual se consignó "El señor Uri Nathan incumplió el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento de los meses de abril a diciembre del año 2019, nueve meses que equivalen a la suma de \$51.300.000 pesos mda cte." señaló el demandado "no es cierto".

(vi) Frente al hecho séptimo en el cual se consignó "De igual manera, no ha pagado los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio y agosto del presente año 2020, ocho meses equivalentes a la suma de \$50.160.000 pesos mda cte". señaló el demandado "no es cierto".

Asimismo, en la subsanación de la demanda, el demandante añadió los siguientes hechos: **(i)** que el contrato comenzó el 1 de febrero de 2014, por el término de 12 meses, el cual, se ha renovado. **(ii)** el pago de los cánones se hace dentro de los 5 primeros días de cada mes contractual **(iii)** Por corresponder la destinación del inmueble a una actividad hotelera se pactó un 10% de aumento anual **(iv)** El canon de arrendamiento para 2018 correspondía a \$5.181.818. Aplicado el aumento del 10% para el año 2019 el canon asciende a la suma de \$5.700.000. Frente a los cuales el demandado no hizo pronunciamiento alguno.

10.2. Se reitera que, de la valoración de las pruebas decretadas en el curso procesal, es forzoso colegir la comprobación del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2014 entre el demandante, como arrendador y el demandado como arrendatario, pues, se encuentran acreditados sus elementos esenciales tal y como fue expuesto con anterioridad. En este contexto probatorio, analizadas la conducta procesal del demandado en la contestación de la demanda, se advierte que el mismo incurrió en afirmaciones contrarias a la realidad, pues, negó la existencia del contrato y sus elementos de manera breve y sucinta sin explicar su proceder.

Al respecto, se advierte que el demandado no hizo un pronunciamiento expreso sobre los hechos cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno de la demanda, pues, se limitó a negarlos indicando que no son ciertos, pero no expresó de forma precisa y unívoca las razones

de su respuesta. En relación con el hecho cuarto, tan solo indicó “no es cierto. porque carece de fundamento y de técnica jurídica”, sin embargo, no explicó por qué razón carece de fundamento o de técnica jurídica. También se advierte que, el demandado omitió hacer pronunciamiento respecto a los hechos consignados en la subsanación de la demanda.

De allí que, el desacato del aludido deber contemplado en los artículos 96 y 97 del Código General del Proceso conlleva, a título de sanción procesal, la presunción de certeza de los hechos respecto de los cuales el demandado rehusó a pronunciarse razonadamente, teniendo de dicha forma, por cierto, (i) que el término del contrato se pactó por 12 meses, prorrogables. (ii) Que para los años 2019 y 2020 el canon de arrendamiento correspondía a las sumas de \$5.700.000 y \$6.270.000, respectivamente. (iii) Sumado a que, dicho pago debía efectuarse dentro de los primeros 5 días de cada mes y (iv) que el valor del canon aumentaba en un 10% anual.

11. Apreciadas las pruebas en conjunto de conformidad con las reglas de la sana crítica [artículo 167 del Código General del Proceso] forzoso es colegir la comprobación del contrato de arrendamiento celebrado por el acuerdo de voluntades, de un lado, demandante, como arrendador y del otro, el demandado como arrendatario respecto del inmueble objeto de la acción [ubicado en la calle 10 número 2-46], pues, se observa con claridad que el “acuerdo de voluntades” celebrado entre las partes el 1 de febrero de 2014, por el término inicial de 12 meses [prorrogables], contiene los elementos esenciales para la formación de este negocio jurídico, esto es, las partes pactaron que el demandado gozaría del inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 para destinarlo a un hostel denominado Casa Ari de su propiedad, el cual se extrajo de los medios de prueba funciona inclusive desde 2004 hasta la actualidad. Asimismo, pactaron como contraprestación que Ari Nathan cancelaría cánones de arrendamiento durante los primeros 5 días de cada mes que, para el año 2019 y 2020, ascendía a las sumas de \$5.700.000 y \$6.270.000, respectivamente.

12. En relación con el **segundo problema jurídico** debe señalarse que entre las obligaciones recíprocas que surgen del contrato de arrendamiento, se encuentra a cargo del arrendatario pagar el precio o renta (art. 2000 del Código Civil). Obligación que afirma la parte demandante, fue incumplida por Ari Nathan desde **abril de 2019**.

Al respecto tampoco ofrece incertidumbre el tema del incumplimiento del contrato por parte del demandado, pues, Ari Nathan es claro al manifestar en su interrogatorio que a partir de 2019 no entregó más dinero al demandante, así refirió: “mientras que el año 2019 fue el año cuando no pague más y fue el año cuando me cerraron el negocio con el tema de la cámara de comercio”. De manera similar, el demandante señaló en su interrogatorio que desde 2019 Ari Nathan no pagó más cánones de arrendamiento. En consonancia con lo anterior, Rafael Moreno Bejarano (testigo) señaló que el demandado en el año 2018 dejó de pagar.

En el expediente se aportó documento con fecha marzo del 2022 dirigido a Ari Nathan por parte de Antonio Bejarano en el cual se consignó: "La presente tiene por objeto saludarlo y también pedirle el favor permita la entrada al Hostal Don Ricardo, Andrés y también a don Octavio a acabar de hacer los arreglos que ellos dejaron de hacer que estaban haciendo antes de la pandemia. Esto porque ahora si me toca vender la casa como le había comentado hace dos años cuando puse el aviso en la fachada de la casa que usted me lo permitió. Meda mucha pena salir de ella, pero por mi avanzada edad toca hacerlo. También le pido el favor que se ponga al día en todos los arriendos que debe ya se está creciendo mucho la cuenta" [folio 6 y 7 057 expediente electrónico].

En consecuencia, se advierte que el demandado no hizo pagos por concepto de cánones de arrendamiento desde abril de 2019 como se afirma en la demanda, pues, además de confirmar dicha situación en su interrogatorio, no acreditó el pago de los mismos ni tampoco desvirtuó las manifestaciones del demandante.

13. Ahora bien, la parte demandada promovió como excepción la "*inasistencia de la carga invocada y la de pago*" la cual sustentó en que: **(i)** El demandado lleva más de 18 años ocupando el inmueble ubicado en la calle 10 # 2-46 de Bogotá. **(ii)** El demandado encontró el inmueble abandonado, en mal estado y prácticamente en ruinas. Carecía de servicios públicos esenciales. El demandante jamás apareció para responsabilizarse de dichas anomalías. Ari Nathan hizo arreglos y adaptaciones para que en dicho inmueble funcionara el hotel. Y **(iii)** No adeuda ningún mes al demandante.

Frente a este medio de defensa, se debe anotar que, tal y como se expresó con anterioridad, la valoración probatoria demostró la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, situación que desvirtúa la excepción formulada, pues, si bien el demandado lleva más 18 años en el inmueble objeto del presente proceso, desde el 1 de febrero de 2014 lo hace en calidad de arrendatario.

Del mismo modo, las pruebas practicadas, particularmente los testimonios de Rafael Moreno Bejarano y Claudia Patricia Satizabal Díaz dan cuenta que el inmueble arrendado no estuvo jamás en mal estado ni en ruina. Contrario a esas afirmaciones, la deponente Claudia Patricia aseguró que el bien se encontraba perfectamente con líneas telefónicas y en buen estado. En el mismo sentido el hermano del demandante señaló que al inmueble se le hacen arreglos contantemente, situación que fue corroborada por Octavio de Jesús Pescador Morales y Manuel Santiago Pescador Morales.

Por el contrario, el demandado no acreditó los arreglos o adecuaciones que realizó al inmueble. Finalmente, se encuentra acreditado que el demandado incumplió con el pago de

los cánones de arrendamiento desde 2019. En consecuencia, se resolverá declarar no probada la anterior excepción de mérito.

14. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar no probada la excepción de mérito denominada "inasistencia de la carga invocada y la de pago" por las razones expuesta en las consideraciones de esta sentencia.

SEGUNDO. Declarar la existencia del contrato celebrado el 1 de febrero de 2014 entre Salatiel Antonio Moreno Bejarano como arrendador y Ari Nathan como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 de la ciudad de Bogotá.

TERCERO. Declarar terminado el contrato de arrendamiento que vincula a la parte demandante **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** y el demandado **Ari Nathan** respecto del inmueble objeto de la litis.

CUARTO. Ordenar al demandado **Ari Nathan** que **proceda a restituir** al demandante **Salatiel Antonio Moreno Bejarano** el inmueble ubicado en la calle 10 número 2-46 de la ciudad de Bogotá.

QUINTO. Disponer que si la restitución ordenada en el punto precedente, no se verifica voluntariamente en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, se proceda a comisionar con amplias facultades a la Alcaldía Local Respectiva¹⁰, a quien en oportunidad se libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

SEXTO. Condenar en costas a la parte demandada, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de \$4.640.000.00, según lo normado por el artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ

¹⁰ Artículo 38 CGP: La Corte podrá comisionar a las demás autoridades judiciales. Los tribunales superiores y los jueces podrán comisionar a las autoridades judiciales de igual o de inferior categoría. Podrá comisionarse a las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales o administrativas en lo que concierne a esa especialidad: **Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes** y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior., el parágrafo 1º del artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 y las **Circulares PCSJC17-10 DEL 9 DE MARZO DE 2017**

Firmado Por:
Felipe Andres Lopez Garcia
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 047
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d863dc5175e4ab07e5594257933fc7ce90badb1019b347517bdf753c89c9fe59**

Documento generado en 24/11/2023 03:35:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>