



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, nueve (09) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 25-436-40-89-001-2023-00010-00
PROCESO: VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO en representación y calidad de heredero de la sucesión ilíquida de su madre EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA
DEMANDADA: MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ

Rituado el trámite procesal en esta instancia sin que se advierta causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

I.

ANTECEDENTES:

El señor HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO en representación y en calidad de heredero de la sucesión ilíquida de su madre EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA (Q.E.P.D), llamó en proceso verbal sumario a la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, para que se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento celebrado en vida por la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA en calidad de arrendadora y la señora MARHA FIGUEROA DE MENDEZ en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Vereda de Cabrera del municipio de Manta – Cundinamarca identificado con matrícula inmobiliaria 154-23256 cuyos linderos generales y especiales se describen en el hecho primero de la demanda; por la causal de no pago de la renta o canon de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020 a la fecha.

Como consecuencia de lo anterior, pide que se disponga la restitución de la tenencia del inmueble dado en arriendo a favor de la sucesión de EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA.

La pretensión anterior tiene como sustento los **hechos** que a continuación se sintetizan:

Entre la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA en calidad de arrendadora y la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ en calidad de arrendataria, se celebró un contrato verbal de arrendamiento, respecto del lote de terreno rural que hace parte de otro de mayor extensión denominado LA PRIMAVERA, ubicado en la Vereda Cabrera jurisdicción del municipio de Manta Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria número 154-23256 cuyos linderos generales son: Por un costado, desde un mojón clavado al pie de una cerca de piedra, sigue por esta a encontrar un mojón clavado al pie de un pomarroso, linda con propiedad de MARCELO MORENO; por la cabecera, del mojón citado sigue en línea recta a encontrar un mojón de piedra clavado a la orilla de la carretera, cruza esta y sube a encontrar un mojón clavado a la orilla del camino público, vuelve a la derecha hasta encontrar la quebrada lindando con el lote de terreno número 1 denominado EL RECUERDO, adjudicado a la heredera ABIGAIL MORENO DE AYALA, y la carretera que de Manta conduce a Bogotá y el camino público; por un costado, baja por toda la quebrada hasta encontrar un mojón clavado a la orilla de la misma quebrada, lindando con la quebrada al medio y propiedades de NEPOMUCENO MORENO y ABEL RAMIREZ; por el pie, vuelve a la derecha y sigue por cerca de piedra a encontrar el mojón de piedra clavado a la orilla de la carretera, cruza esta y sigue por cerca de piedra hasta encontrar el primer mojón punto de partida y encierra, linda con propiedades de EVANGELINA LEON VIUDA DE RAMIREZ Y RAFAEL LOPEZ. Como *linderos especiales* del lote objeto del contrato de arrendamiento, se indicaron: Por un costado: desde el punto V1, en recta y cerca en malla a encontrar el punto V2, lindando con propiedad de JEREMIAS GUERRERO; otro costado, del punto V2 en línea recta y cerca de piedra y malla, pasando por los puntos V3, V4, V5, V6 a encontrar el punto V7, lindando con la antigua carretera que de Manta conducía a Bogotá; por el tercer costado: del punto V7 en línea recta a encontrar el punto V10, lindando con propiedad de la demandada, por el último costado, por la orilla de un chorro y pasando por los puntos V11, V12, V13, V14 hasta encontrar el punto V1 primer lindero y encierra, lindando en parte, con terrenos de la sucesión de EFRAIN MENDEZ HERRERA y en la otra parte, con propiedad de CONSUELO RAMIREZ.

En la sucesión del señor FELIX FIGUEROA se les adjudicó a los herederos y cónyuge sobreviviente, en común y proindiviso el inmueble LA PRIMAVERA; empero, posteriormente, procedieron a realizar partición material mediante loteo; razón por la cual se afirma que con certeza se dan los linderos de la porción que le correspondió a la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA quien le dio en arrendamiento su derecho a su hija MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ y que es objeto de este proceso.

El contrato verbal de arrendamiento inició el 1º de marzo de 2020, cuyo término de duración era 3 años, debiendo pagar la arrendataria MARTHA

FIGUEROA DE MENDEZ a la arrendadora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA, como canon de arrendamiento, la suma \$100.000 mensuales, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

La arrendataria pagó las mensualidades de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, incurriendo en falta de pago a partir del mes de agosto de 2020 hasta la fecha.

Posteriormente al fallecimiento de la arrendadora señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA ocurrido el 13 de septiembre de 2021, los hermanos de la arrendataria e igualmente herederos de la arrendadora, le solicitaron que consignara los cánones de arrendamiento que adeudaba y los que se siguieren causando, en la cuenta de ahorros suministrada por el heredero HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO. Lo cual tampoco cumplió.

Para acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento entre las señoras EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA y MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, se allegaron las declaraciones extraprocesales rendidas ante el Notario Único de Manta, por ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN, YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA Y JAIME YESID FRANCO TORRES.

II ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 23 de marzo de 2023 se admitió la demanda, por reunir los requisitos legales y formales (*pdf 07*).

El citado proveído fue notificado a la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, quien dentro del término legal, y por intermedio de apoderado judicial, formuló recurso de reposición contra el auto admisorio.

El recurso de reposición fue resuelto en auto del 18 de mayo de 2023 (*pdf 15*), argumentándose en síntesis que pese a la exigencia legal de no escuchar a la parte demandada hasta tanto se demuestre el pago de los cánones alegados como adeudados, se hallaron cumplidas las previsiones señaladas por la Corte Constitucional para no exigir a la demandada tal carga, pues se evidenciaron elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia y/o vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que se permitió escuchar a la demandada ejerciendo el derecho a la defensa sin demostrarse el pago de los cánones alegados como adeudados. Y en punto a los reparos esgrimidos por el recurrente los mismos no fueron prósperos por lo que no se repuso el auto admisorio de la demanda.

Dentro del término legal, la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda en término, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones de mérito denominadas: (i) *No individualización, identificación o inequívoca alinderación del área de terreno cuya restitución material se pretende*, (ii) *El acuerdo para el uso y explotación de área indeterminada sobre la cuota de dominio de titularidad de la causante terminó en el mes de noviembre de 2021 por voluntad de las partes en virtud de acuerdo de conciliación judicial*, (iii) *De la obligación de vender y comprar cuotas de dominio en común y proindiviso indeterminadas físicamente en terreno que conllevó a pactar la obligación de hacer consistente en constituir un reglamento de comunidad*, (iv) *La demandada Martha Figueroa de Méndez también es heredera y representante de la sucesión ilíquida de Eulogia Guerrero de Figueroa*, (v) *Posesión legal, regular y de buena fe sobre área de terreno indeterminada que en común y proindiviso está registrada a nombre de la causante Eulogia Guerrero de Figueroa y posesión ejercida como comunera*. (vi) *Excepción Genérica*.

La parte demandante describió el traslado de las excepciones y por auto del 29 de junio de 2023 se dispuso señalar fecha para agotar las etapas previstas en los artículos 372, 373 y 375 del C.G.P., además de decretarse pruebas.

Ahora bien, previo a las consideraciones legales, se resumen las probanzas de la siguiente manera:

Documentales:

- Registro civil de defunción de la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA, el cual da cuenta de su fallecimiento el día 13 de septiembre de 2021.
- Registro civil de nacimiento de HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO, el cual acredita la calidad de hijo de la señora Eulogia Guerrero.
- Declaraciones extraprocesales ante la Notaría Única de Manta Cundinamarca de fecha 22 de febrero de 2023, sobre la existencia del contrato de arrendamiento del asunto, realizadas por los señores YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA, ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN y JAIME YESID FRANCO TORRES.
- Copia de cinco recibos de pago de Banco Agrario de Colombia a la cuenta bancaria de la señora EULOGIA GUERRERO No. 031470003475 de los meses de marzo de 2020 a julio de 2020, por valor de \$100.000 cada uno.
- Copia de plano topográfico de inmueble LOTE LA PRIMAVERA.

- Copia acta de audiencia del 17 de febrero de 2021, llevada a cabo en proceso reivindicatorio que conoció este Juzgado bajo el radicado 2019-00064.
- Certificado de Tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 154-23255 denominado LOTE LA PRIMAVERA.
- Registro Civil de nacimiento de la señora MARTA FIGUEROA GUERRERO, el cual da cuenta que es hija de la señora Eulogia Guerrero (Q.E.P.D)
- Copia de correo electrónico dirigido al Juzgado Promiscuo Municipal de Manta de fecha 17 de febrero de 2021 a la hora de las 13:38, en el que se adjunta el también allegado documento denominado *“Contrato de promesa de compraventa de cuotas de dominio del inmueble denominado “LA PRIMAVERA”, ubicado en el Municipio de Manta, identificado con F.M.I. 154-23255”* – En proceso reivindicatorio.
- Copia de 18 comprobantes de depósitos de Banco Agrario de Colombia a la cuenta bancaria de la señora EULOGIA GUERRERO No. 031470003475, correspondientes a los meses junio 2020 a noviembre de 2021, por valor de \$100.000 cada uno.
- Copia del expediente radicado bajo el No. 2019-00064 seguido en el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta Cundinamarca correspondiente a un proceso Reivindicatorio siendo demandante Eulogia Guerrero de Figueroa, Hugo Ernesto Figueroa Guerrero, Gloria Stella Figueroa Guerrero, Flor Angela Figueroa Guerrero, María Eugenia Figueroa Guerrero, Alba Clemencia Ayala Martin, y demandados Martha Figueroa de Méndez y Javier Francisco Méndez Figueroa.
- Archivos de siete videos aportados por el testigo JAVIER FRANCISCO MENDEZ FIGUEROA, al momento de la declaración.

Interrogatorio de parte: Se escuchó al demandante HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO y demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, conforme a los cuestionarios efectuados.

Testimonial:

- Se recibieron testimonios de ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN, YOMAR ELIANA FIGUEROA, JAIME YESID FRANCO TORRES (reiteración de declaraciones extrajuicio), JAVIER FRANCISCO MENDEZ FIGUEROA, GIOVANNY A TRONCOSO ORTIZ, IVAN STEVE DIAZ ZAMUDIO, GLORIA STELLA FIGUEROA GUERRERO.

Inspección Judicial. Se efectuó en el inmueble objeto de restitución.

Luego de escuchados los alegatos de conclusión y agotado el trámite de esta instancia, corresponde emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda a lo que seguidamente se procede previas las siguientes:

III CONSIDERACIONES.

1. Es preciso destacar que los consabidos presupuestos procesales, esto es, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia se cumplen a cabalidad en estas diligencias y ningún reparo merecen. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad que impida proferir sentencia, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada.
2. La parte demandante allegó al proceso, con el fin de cumplir con el mandato contenido en el artículo 384 numeral 1º del C.G.P.; tres declaraciones extrajuicio ante la Notaría Única de Manta Cundinamarca de los señores YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA, ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN y JAIME YESID FRANCO TORRES los cuales declararon de manera idéntica que les consta que “ (...) *entre la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA y la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, se celebró un contrato de arrendamiento mediante el cual la señora Eulogia Guerrero de Figueroa, en vida, le arrendo a la señora Martha Figueroa, el lote de terreno que le correspondió en la sucesión de su esposo Félix Figueroa, el cual hace parte del inmueble denominado LA PRIMAVERA, ubicado en la vereda de Cabrera jurisdicción del municipio de Manta Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria número 154-23256 y ficha catastral 00-00-0004-00416-000, cuyos linderos generales son (...) LOS LINDEROS ESPECIALES SON: Por un costado: desde el punto V1, en recta y cerca en malla a encontrar el punto V2, lindando con propiedad de JEREMIAS GUERRERO; otro costado, del punto V2 en línea recta y cerca de piedra y malla, pasando por los puntos V3, V4, V5, V6 a encontrar el punto V7, lindando con la antigua carretera que de Manta conducía a Bogotá; por el tercer costado: del punto V7 en línea recta a encontrar el punto V10, lindando con propiedad de la demandada, por el último costado, por la orilla de un chorro y pasando por los puntos V11, V12, V13, V14 hasta encontrar el punto V1 primer lindero y encierra, lindando en parte, con terrenos de la sucesión de EFRAIN MENDEZ HERRERA y en la otra parte, con propiedad de CONSUELO RAMIREZ.*” Igualmente declararon que el valor de la renta que la arrendataria debía pagar era de \$100.000 dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante consignación bancaria y que el término de duración del contrato era de tres años a partir del 1º de marzo de 2020, agregando que la

destinación del lote sería “(...) para pastoreo de ganado o caballos y la arrendataria se comprometió a mantener las cercas, pero no podría hacer mejoras ni subarrendar”

3. Pretende la parte actora declarar terminado el anterior contrato de arrendamiento, alegándose como causal el no pago de la renta o canon de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020, en dichas circunstancias a previsto el legislador en el inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. que “ *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás **conceptos adeudados**, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso correspondiente de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*” (negrilla fuera de texto)

4. Es decir; que el arrendatario demandado en un proceso de restitución del inmueble con base en la causal de no pago, no es oído en sus descargos hasta tanto no presente prueba del pago de los cánones correspondientes a los últimos tres períodos. La exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas; ello bajo el presupuesto de la existencia de un contrato de arrendamiento, pues las cargas probatorias contenidas en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

5. En el caso objeto de estudio, el supuesto antes referido fue alegado oportunamente por la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, por medio de apoderado judicial, indicándose en síntesis que no se celebró un contrato de arrendamiento sobre el predio denominado LA PRIMAVERA, sino que la señora EULOGIA FIGUEROA DE GUERRERO autorizó el uso y explotación de un área indeterminada equivalente a una cuota de dominio en común y proindiviso, acuerdo que se terminó en el mes de noviembre de 2021, por conciliación judicial que se celebró y aprobó en el trámite del proceso reivindicatorio radicado bajo el numero 2019-00064 seguido en este mismo Juzgado.

6. Ante la controversia de la existencia, perfeccionamiento y vigencia del negocio jurídico, mediante auto de fecha 18 de mayo de 2023, se dispuso sería escuchada la demandada, eximiéndola de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento alegados como debidos, conforme el precedente fijado por la Corte Constitucional (T-118 de 2012, T-0107 de 2014, T-427 de 2014, T-340 de 2015), que reconoce la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados -como presupuesto para ser oído en el juicio-, en los casos en que se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión. Esta regla jurisprudencial se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los **presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento**. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

7. Así las cosas, se determinará en primera medida la existencia, perfección y vigencia del contrato de arrendamiento que se indica fue celebrado en vida por la señora EULOGIA GUERRERO en calidad de arrendadora y la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, respecto de una parte del inmueble denominado lote LA PRIMAVERA identificado con matrícula inmobiliaria No. 154- 23255 ubicado en la Vereda Cabrera del Municipio de Manta, con fecha de inicio 1º de marzo de 2020, con una renta mensual de \$100.000 y vigencia de 3 años.

8. En punto a *la formación de los contratos e incidencia en su demostración*, es indispensable recordar que los contratos, en pluralidad de ocasiones, no se dan de un momento a otro, sino que son el resultado de un proceso negocial, materializado en diálogos, comunicaciones, encuentros, acuerdos parciales y, si se quiere, desacuerdos, de quienes buscan su celebración, actividades que les permiten definir sus términos y, de este modo, convenir en sus elementos esenciales.

9. Se trata, pues, de *“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, determina 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” (CSJ, SC del 19 de diciembre de 2006, Ref. No. 1998-10363-01).

10. Ahora bien, en los casos en que la formación del acuerdo de voluntades se derive del agotamiento de la comentada fase, es innegable su importancia en punto de establecer la celebración del contrato y sus precisos términos. Tales antecedentes, sobre todo, tratándose de convenciones consensuales que, por ser tales, no se reducen a escrito, ostentan gran valía en punto de poder determinar su concreción y su alcance. Entonces, los actos, tratos o conversaciones preliminares tendientes a la producción del consentimiento contractual no son intrascendentes, por el contrario sirven para interpretar la verdadera intención de las partes. Por consiguiente, cuando lo que se averigua es si un contrato, del que no quedó memoria escrita, se celebró y los términos del mismo, el desenvolvimiento negocial que lo precedió se erige en el parámetro orientador de la solución, toda vez que sólo en la medida que pueda establecerse cuál fue el camino recorrido por las partes, podrá definirse si el mismo culminó satisfactoriamente y, en ese supuesto, los puntos consentidos por ellas, de forma recíproca y coincidente.

11. En lo que respecta al **contrato de arrendamiento y sus generalidades**, a voces del artículo 1973 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”*.

12. En tratándose de cosas, son susceptibles de arrendarse *“todas las (...) corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse”*, incluso las ajenas, caso en el cual el arrendatario de buena fe, tiene *“acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”* (art. 1974 ib.); el precio puede consistir *“en dinero”* o en los *“frutos naturales de la cosa arrendada”*, totales o parciales, y cuando su pago es periódico, se llama *“renta”* (art. 1975 ib.); son partes el arrendador, que es quien *“da el goce”* de la cosa, y el arrendatario, que es quien paga el precio (art. 1977 ibídem).

13. Las principales obligaciones del arrendador, son *“entregar al arrendatario la cosa arrendada”, “mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”* y *“librar”* al otro contratante *“de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”* (art. 1982 ibídem). Y las obligaciones del arrendatario son *“usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato”* (art. 1996 ib.), pagar el precio o renta (art. 2000 ibídem) y *“restituir la cosa al fin del arrendamiento”* (art. 2005 ibídem.)

14. Las recíprocas obligaciones que surgen para las partes, particularmente la de conceder el goce de la cosa y la de pagar, a cambio, un precio, descubren la naturaleza bilateral de dicha convención.

15. Añádase que no habiendo previsto por el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales. De lo dicho, se desprende que las características del contrato de arrendamiento, entre otras, es la de ser consensual y bilateral.

16. Descendiendo al caso en concreto, no se allegó el contrato de arrendamiento invocado y como se indicó no se desconoce la naturaleza consensual de dicho contrato; sin embargo, el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P. exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia. En el presente caso, se allegaron declaraciones extraprocerales ante la Notaría Única de Manta Cundinamarca de fecha 22 de febrero de 2023, realizadas por los señores YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA, ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN y JAIME YESID FRANCO TORRES quienes declararon sobre la celebración del contrato de arrendamiento entre la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA como arrendadora y la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ como arrendataria, sobre el lote de terreno que le correspondió a EULOGIA GUERRERO en la sucesión de su esposo Félix Figueroa, el cual hace parte del inmueble denominado LA PRIMAVERA, ubicado en la vereda de Cabrera jurisdicción del municipio de Manta Cundinamarca, pactándose como valor de la renta de \$100.000 mensuales a partir del 1º de marzo de 2020.

17. Como se indicó se afirma que el contrato de arrendamiento del asunto fue celebrado el día **1º de marzo de 2020**, antecediendo a dicha fecha importantes hechos que se traerán a colación para entender esas conversaciones, encuentros y desacuerdos que pudieron anteceder al negocio jurídico.

18. Ninguna duda existe sobre el hecho que el inmueble denominado LOTE LA PRIMAVERA identificado con matrícula inmobiliaria número 154-23255 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, según anotaciones 4 y 5 del mismo, por escritura pública 040 del 23 de marzo de 2014 de la Notaría Única de Manta se liquidó la sucesión del señor Félix Figueroa Cárdenas (q.e.p.d), siendo **titulos de dominio** adjudicatarios la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA en 50%, y sus hijos FLOR ANGELA, GLORIA STELLA, HUGO

ERNESTO, MARIA EUGENIA, MARTHA y FELIX ANTONIO FIGUEROA GUERRERO en una 6ª parte del 50% (esto es 8,3333%), este último quien vendiera sus derechos de cuota a la señora ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN mediante escritura pública No. 2666 del 30 de noviembre de 2017 de la Notaría Cincuenta y Ocho de Bogotá.

19. Sobre este particular, existe claridad que los antes subrayados son titulares de derechos reales de dominio del predio denominado LOTE LA PRIMAVERA, en común y proindiviso; es decir que la aquí demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ es propietaria comunera o condueña al igual que su madre EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA (Q.E.P.D), hermanos y señora ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN.

20. Es innegable que compartir integralmente el uso de un bien común puede ser complicado para los copropietarios, especialmente cuando hay un número elevado de ellos; carecen de vínculos personales recíprocos, o se encuentren inmersos en situación de conflicto, entre otras vicisitudes que entorpecen la distribución del poder de servirse de la cosa común. Con todo, esas problemáticas pueden ser superadas a través de acuerdos, puesto que los condueños están revestidos de amplias libertades para reconfigurar su propio poder de servirse de su copropiedad, tal como ocurre con las demás prerrogativas que les confiere el dominio, como la disposición y la explotación. *“En ese sentido, es posible que se convengan múltiples formas de usar de la cosa común, tales como repartirla por espacios físicos, o por intervalos temporales determinados, o renunciar a esa ventaja, para que radique temporalmente en un solo condómino, o en un tercero, entre otras hipótesis. Además, nada se opone a que se fije cualquier tipo de remuneración, a fin de compensar las asimetrías generadas al redistribuir el referido privilegio de uso. Consecuentemente, resulta lícito convenir que el uso de la cosa sea ejercido en exclusiva por un condómino, y lo sería también acordar un pago a cambio; pero si esto último no se pacta en forma expresa, deberá entenderse que el negocio entre copropietarios fue gratuito, no solo porque encuadraría en la definición del artículo 1497 del Código Civil (en tanto el acto jurídico «tiene por objeto la utilidad de una de las partes»), sino también porque el ordenamiento no consagró reglas supletivas que permitan asignarle naturaleza onerosa. Por esa vía, si el uso no compartido de la copropiedad deriva de un contrato, a sus términos deberán estarse los condueños, especialmente en punto a la posibilidad de obtener alguna retribución por el hecho de permitir que otro de ellos sea quien se sirva de la cosa común. Pero si guardan silencio frente al particular, no surgirá para el condueño que se sirve de la cosa ninguna obligación –adicional a las que son inherentes a su condición–.” (CSJ SC3957-2022)*

21. Entonces, siendo posible por los copropietarios llegar a acuerdos que atiendan sus intereses, es usual que los supuestos de uso no compartido sean ajenos a cualquier acto voluntario; más bien, obedecen a situaciones accidentales,

en virtud de las cuales uno o dos de los condueños pasa a detentar la copropiedad –y a servirse de ella– en solitario.

22. Antecede al contrato de arrendamiento alegado en la demanda, el proceso reivindicatorio sobre el predio que aquí interesa, el cual conoció este Juzgado bajo el No. 2019-00064 radicado el 9 de septiembre de 2019, iniciado por EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA, HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO, GLORIA STELLA FIGUEROA GUERRERO, FLOR ANGELA FIGUEROA GUERRERO, MARÍA EUGENIA FIGUEROA GUERRERO, ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN; contra MARTHA FIGUEROA DE MÉNDEZ Y JAVIER FRANCISCO MÉNDEZ FIGUEROA, proceso en el que se pretendió *“Que pertenece en dominio pleno y absoluto, en cuota determinada pro indiviso, a los aquí demandantes el predio siguiente: inmueble con matrícula inmobiliaria número 154-23255, denominado LA PRIMAVERA (...)” “Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a los aquí demandados a RESTITUIR (...) a favor de los demandantes el inmueble mencionado, en sus cuotas determinadas pro indiviso, permitiéndole el ingreso al predio de su propiedad común y pro indiviso”*. Fundamentado en síntesis en que los demandantes se encontraban privados de la posesión material del inmueble, *“...puesto que dicha posesión la tienen en la actualidad los aquí demandados, quienes entraron en posesión mediante circunstancias violentas, pues en los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018, aprovechando que el predio se encontraba deshabitado (...) penetraron al predio, destruyendo sus cercas centenarias en piedra y desde entonces han ejercido posesión violenta, impidiendo a los demás copropietarios, aquí demandantes, el ingreso al referido predio”*

23. Los demandados en el proceso reivindicatorio, esto es; MARTHA FIGUEROA DE MÉNDEZ Y JAVIER FRANCISCO MÉNDEZ FIGUEROA; por medio de apoderado contestaron la demanda oponiéndose (julio de 2020), y para lo que interesa a este proceso, se allegaron allí recibos de consignación o deposito del Banco Agrario a favor de EULOGIA GUERRERO a la cuenta No. 031470003475 correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, por valor de \$100.000 cada uno.

24. Siendo así, se puede establecer que en el transcurso del proceso reivindicatorio, la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ inició en el mes de marzo de 2020 a cancelar a favor de la señora EULOGIA GUERRERO la suma de \$100.000 mensuales, afirmándose por el aquí demandante en restitución, que lo acordado fue un contrato de arrendamiento verbal entre la señora EULOGIA GUERRERO en calidad de arrendadora, y MARHA FIGUEROA DE MENDEZ en calidad de arrendataria, sobre una franja de terreno del LOTE LA PRIMAVERA – lo que correspondió a EULOGIA GUERRERO en sucesión de su esposo Félix Figueroa-, iniciando el contrato el 1º de marzo de 2020 por el término de 3 años pactándose una renta de \$100.000 mensuales.

25. En tal caso, no existió una entrega del inmueble arrendado por parte de la arrendadora EULOGIA GUERRERO a la arrendadora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, obligación del arrendador, (artículo 1982 numeral 1º C.C.), pues como se viene explicando existía un proceso reivindicatorio en marcha para marzo de 2020, en el que se afirmaba por los demás comuneros que la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ los había privado de la posesión material del inmueble desde diciembre de 2017 y más allá de adentrar en la “posesión” allí afirmada, lo cierto es que se reconoce por la parte demandante que previo al mes de marzo de 2020, ya la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ tenía el uso exclusivo o goce de la parte de terreno, que se afirma fue dado en arriendo.

26. A su turno, en el interrogatorio de parte que absolvió el demandante HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO quien actúa en representación y en calidad de heredero de la sucesión ilíquida de su madre EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA (Q.E.P.D), manifestó constarle la celebración del contrato de arrendamiento, pues el asesoró a su madre en lo que respecta a la administración de los bienes, indicando que se planteó que LA PRIMAVERA podría darse en venta o en arriendo, con el fin que la señora EULOGIA tuviera ingresos, afirmando que se elaboraron contratos escritos de arrendamiento para que LA PRIMAVERA fuera dada en tenencia en parte a ALBA CLEMENCIA AYALA MANTIN quien suscribió contrato y en otra área a MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, esta última quien nunca suscribiera el contrato de arrendamiento, por lo que aseveró el demandante que la tenencia quedó en cabeza de MARTHA FIGUEROA a partir del año 2015, así: *“Prácticamente la finca quedó, digamos esa tenencia en poder de MARTHA, si no estoy mal a partir del año 2015”*, asegurándose que desde el año 2015 hasta el 2020 no se realizó pago alguno por arrendamiento, lo cual admitió se hizo a raíz del proceso reivindicatorio, porque la finca estaba en poder de MARTHA FIGUEROA pero no se definía nada de si iba a arrendar o comprar. Asegurando que en marzo de 2020, MARTHA FIGUEROA por medio de su abogado, le manifestó vía telefónica que ya había esa manifestación de hacer el pago del canon de arrendamiento y que en adelante realizaría el pago del arrendamiento.

27. Traduce lo expuesto, que antes del 1º de marzo de 2020, fecha en la que se dice inició el contrato de arrendamiento, la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ ya detentaba la tenencia de parte del inmueble; e igualmente se halla que la señora EULOGIA GUERRERO y MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ no tuvieron una conversación o negociación previa a la materialización del contrato de arrendamiento que se alude, pues de lo aquí dicho se tiene que el señor HUGO ERNESTO FIGUEROA y el apoderado de la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ acordaron el mismo, sin que obre poderes o autorizaciones en tal sentido por parte de las señoras mencionadas. Y llama la atención que siendo un

tema de difícil manejo para las partes, no se haya realizado el contrato de arrendamiento de forma escrita; recuérdese que para dicho momento (marzo de 2020), antecedía una querrela policiva, el proceso reivindicatorio, además de ser siete los comuneros y debiéndose determinar de manera clara el inmueble dado en tenencia o goce porque no correspondía a todo el inmueble; aunado las contratantes estaban siendo asesoradas por profesionales del derecho; sin que con esto se esté desconociendo la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento; solo que antecedían varias circunstancias que ameritaban con suficiencia que en el contrato de arrendamiento se pactaran en detalle cláusulas debidamente claras.

28. En la declaración de parte que rindió la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ específico que no es cierto que haya celebrado un contrato de arrendamiento con EULOGIA GUERRERO, porque fue con HUGO FIGUEROA con quien hablaba, cada vez que se le preguntó cuál era la contraprestación que ella recibía por el pago de la suma de \$100.000 mensual a favor de la señora EULOGIA GUERRERO, acreditado con recibos que canceló dicha suma desde marzo de 2020 a noviembre de 2021, afirmó que era por “compensación” a favor de su madre por ser dueña de esa tierra, resaltando que ella también es copropietaria en común y proindiviso. Agregó que no se hizo identificación física de la parte que ella tiene en uso, pues la propiedad es de todos y porque ella les pidió que la dejaran junto a su casa, refiriendo que su deseo siempre ha sido hacer la opción de compra por dicha parte, y que en virtud de la conciliación a la que se llegó en el proceso reivindicatorio dicha compra se materializaría, lo cual no ocurrió y que fue hasta la fecha pactada que pagó los \$100.000, esto es noviembre de 2021. Importante señalar que la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ luego de reiterar en varias ocasiones que no existió contrato de arrendamiento por ella celebrado con la señora EULOGIA GUERRERO, al contrastar las manifestaciones de la contestación de la demanda hecha en el proceso reivindicatorio manifestó que antes de la muerte de su madre tenía LA PRIMAVERA como arrendataria, empero no especifica cómo, cuándo y en qué términos se hizo la manifestación de voluntad que perfeccionaba el contrato de arrendamiento, por lo que no constituye ello una confesión; ausente el requisito de ser tal manifestación expresa; es decir clara, detallada, sin dubitaciones y robusta en la ciencia de su dicho. Maxime cuando en la contestación de la demanda la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ por medio de apoderado desconoció la existencia del contrato de arrendamiento al afirmarse que no se celebró un contrato de arrendamiento sobre el predio LA PRIMAVERA, sino que la señora EULOGIA FIGUEROA DE GUERRERO, a través de uno de sus hijo, autorizó el uso y explotación de un área indeterminada, sobre la que se pagó una compensación.

29. Ahora bien, como se indicó en líneas anteriores, para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, la parte demandante allegó declaraciones extraprocesales ante la Notaría Única de Manta Cundinamarca de fecha 22 de febrero de 2023, realizadas por los señores YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA, ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN y JAIME YESID FRANCO TORRES quienes declararon sobre la celebración del contrato de arrendamiento entre la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA como arrendadora y la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ como arrendataria, sobre el lote de terreno que le correspondió a EULOGIA GUERRERO en la sucesión de su esposo Félix Figueroa, el cual hace parte del inmueble denominado LA PRIMAVERA, ubicado en la vereda de Cabrera jurisdicción del municipio de Manta Cundinamarca, pactándose como valor de la renta \$100.000 mensuales a partir del 1º de marzo de 2020.

30. Al deponer los antes mencionados en reiteración de sus declaraciones, se tiene que ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN manifestó estar casada con FELIX ANTONIO FIGUEROA y que a finales del año 2017 la señora MARTHA FIGUEROA llegó al lote LA PRIMAVERA con un bulldozer para organizar la cerca y que pese a que a ella le tenían arrendada toda la finca, entendió que desde ese momento MARTHA estaría allí, por lo que ALBA empezó a pagar la mitad del arriendo que pagaba. Al preguntársele cuándo se celebró el contrato de arrendamiento sobre el que declaró, manifestó que fue como en el 2018 o 2019; lo cual no se acompasa con la declaración extrajudicial realizada pues allí manifestó que el contrato tuvo lugar desde el 1º de marzo de 2020. Igualmente al preguntársele como le constan las circunstancias por ella declaradas en punto al contrato de arrendamiento, refirió que ella escuchó hablar al respecto a la señora EULOGIA y MARTHA, y al cuestionársele cuándo, indicó que eso fue entre 2018 y 2019, fechas estas que tampoco guardan relación con la declaración hecha; evidenciando así contradicciones o inconsistencias, razón por la cual no se demuestra la existencia del contrato verbal de arrendamiento con la declaración de la señora ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN.

31. Por su parte, la señora YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA manifestó ser hija de los señores FELIX FIGUEROA y ALBA CLEMENCIA AYALA, por lo tanto nieta de la señora EULOGIA GUERRERO. En punto al contrato de arrendamiento reiteró que le consta que el mismo se celebró entre EULOGIA GUERRERO y MARTHA FIGUEROA en marzo de 2020, pactándose un canon de \$100.000, por el término del contrato indicó que cree que fue por tres años, pero no está segura si fue por más o menos tiempo; no obstante al preguntársele porqué le consta lo dicho, indicó que su mamá le contó y porque vio hablar de ello a las señoras EULOGIA y MARTHA, empero no da cuenta de su dicho, ya que no recuerda cuándo y cómo, solo sabe que su tía MARTHA FIGUEROA encerró el pedazo.

32. E igual sucede con el señor *JAIME YESID FRANCO TORRES*, quien es esposo de *YOMAR ELIANA FIGUEROA AYALA*, y quien dice conoció y conoce a las señoras *EULOGIA GUERRERO* y *MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ*, por ser familiares de su esposa. Respecto a la declaración extrajuicio indicó que lo allí referido le consta ya que su esposa le contó y porque escuchó a la señora *EULOGIA GUERRERO* y doña *ALBA CLEMENCIA* hablar del contrato de arrendamiento; de lo cual se concluye que al señor *JAIME YESID FRANCO TORRES* no le consta de manera personal y directa las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento aludido.

33. Analizado en conjunto lo expuesto por los declarantes antes mencionados, encuentra este Despacho que aunque los mismos declaran de manera unánime sobre las condiciones o términos del contrato de arrendamiento; lo cierto es que no les consta de manera directa tal manifestación de voluntad por parte de las señoras *EULOGIA GUERRERO* y *MARTHA FIGUEROA DE GUERRERO*, por tanto no merecen credibilidad, puesto que insatisfactoriamente suministraron la razón de la ciencia de su dicho. Aunado a ello son testigos de oídas, es decir narran lo que otra persona les relato sobre unos hechos y, por tanto, lo que pueden acreditar, en últimas, es la existencia de ese relato, siendo testimonios indirectos de un acontecimiento que se quiere probar, pero que en este caso resultan insuficientes para el convencimiento, pues los acontecimientos que deponen los declarantes los percibieron de manera indirecta y no protagónica, es decir no evidenciaron la manifestación de voluntad o acuerdo entre las señoras *EULOGIA GUERRERO* y *MARTHA FIGUEROA* o hechos que les permitieran concluir que en efecto se había celebrado tal contrato de arrendamiento, máxime cuando la aquí demandada también es copropietaria del predio *LA PRIMAVERA*.

34. Si bien los testimonios de oídas constituyen un medio de prueba cuya valoración no puede desecharse o desestimarse sin más y por el solo hecho de que la versión que rinda el declarante haya llegado a su conocimiento por la transmisión que de la misma le hubiere realizado otra persona y no por la percepción directa de los hechos respectivos, como ocurre con cualquier otro medio de prueba admitido por la ley, la valoración de este testimonio deberá realizarla el juez de manera conjunta con los demás elementos probatorios que hubieren sido oportuna y regularmente copiados en el proceso, con el agregado de que en estos casos debe tenerse especial cuidado para efectos de someter la versión del declarante a un tamiz particularmente riguroso.

35. Por expreso mandato del artículo 176 del C.G.P., *“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (...) La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, destacó que: “La apreciación en*

conjunto de los medios demostrativos guarda relación con el denominado principio de unidad de la prueba, que impone un examen concentrado de todos ellos con independencia de su naturaleza y del interés del sujeto que los aportó, en palabras de Devis Echandía, «Significa este principio que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme». “(...)Esta exigencia se relaciona también con el principio de adquisición o comunidad de la prueba, por virtud del cual, ésta no pertenece a quien la aporta, sino que una vez practicada e introducida legalmente es del proceso y, por lo tanto, «debe tenérsela en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, sea que resulte en beneficio de quien la adujo o de la parte contraria, que bien puede invocarla. Como el fin del proceso es la realización del derecho mediante la aplicación de la ley al caso concreto y como las pruebas constituyen los elementos utilizados por el juez para llegar a ese resultado, nada importa quien las haya pedido o aportado». Desde esa perspectiva, en el sistema de la sana crítica adoptado por nuestro ordenamiento procesal civil, la apreciación probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, que, necesariamente, comprende el cotejo o comparación de todos los medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia. A partir de ese laborío, el Juez, en cumplimiento de esta exclusiva actividad procesal, le asigna mérito a las pruebas de acuerdo al grado de convencimiento que le generen y emite su veredicto acerca de los hechos que, siendo objeto de discusión, quedaron demostrados en el juicio” (CSJ, SC 3249 del 7 de septiembre de 2020, Rad. 2011-00622-02).

36. En el sub examine, como se ha venido decantando con las demás pruebas obrantes en el plenario, no se evidencia la intensión y voluntad positiva coincidente de las señoras EULOGIA GUERRERO (Q.E.P.D.) y MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ de celebrar un contrato de arrendamiento sobre el lote de terreno que le correspondió a la señora EULOGIA GUERRERO en la sucesión de su esposo Félix sobre el predio LA PRIMAVERA, que sea de paso reiterar, lo adjudicado correspondió a una cuota parte correspondiente al 50%; y como se ha venido explicando en punto a la formación del contrato e incidencia en su demostración, los antecedentes a la fecha de celebración del contrato, esto es marzo de 2020, no da cuenta de las conversaciones, acuerdos, desavenencias y demás propias de las negociaciones en los contratos, que en este caso son ausentes, y tampoco se evidencian las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que las señoras EULOGIA GUERRERO (Q.E.P.D.) y MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ consintieron en celebrar el contrato de arrendamiento, esta última como se indicó en su declaración de parte no reconoce la celebración de tal negocio, no explica de manera clara los términos de los mismos, y menos refiere o identifica con certeza el terrero aparentemente arrendado. En suma, las declaraciones extrajuicio allegadas y demás pruebas recabadas, como se estudió,

no brindan la absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia.

37. Regresando sobre la declaración del demandante HUGO ERNESTO FIGUEROA quien afirma el convenio del contrato de arrendamiento, el mismo aseveró que en varias ocasiones insistió a la demandada y su apoderado que se suscribiera el contrato de arrendamiento, sin embargo más allá de su afirmación, es ausente copia del contrato, remisión del mismo o cruce del documento al que hace alusión. E igual sucede con los requerimientos que afirma realizó para que se realizaran los pagos.

38. La testigo GLORIA STELLA FIGUEROA GUERRERO, manifestó ser hermana de la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ e hija de EULOGIA GUERRERO (Q.E.P.D), indicó haber sido demandante en el proceso reivindicatorio seguido en este proceso, trámite del cual aseveró haber participado en la audiencia llevada a cabo el 17 de febrero de 2021, de la que indicó se hicieron propuestas para llegar a un acuerdo, pero no se logró nada, porque MARTHA ha sido muy *“terca”*. En punto al contrato de arrendamiento del asunto refirió que se celebró entre *“mi mamá y Martha...”*, *“... pues ella es la que está ahí, porque supuestamente mi mamá se lo arrendo, se lo arrendo de manera verbal, ellos no firmaron ningún papel, pero en forma verbal mi mamá le dijo que le daba eso y no volvieron a pagar, como 5 meses pagaron, creo que no volvieron a pagar”*. Al preguntársele sobre el inmueble arrendado refirió que la finca la separa la carretera y quedó en dos pedazos, uno lo tenía arrendado ALBA y *“...otro pedazo es el que tiene MARTHA...”*, y que es esa parte la que ella quiere comprar. Véase que de la manifestación de la señora GLORIA STELLA FIGUEROA es ausente el marco temporal en la que se celebró el acuerdo, aunado a ello el inmueble arrendado no es coincidente con el indicado en la demanda, como se verá más adelante.

39. El testigo JAVIER FRANCISCO MENDEZ FIGUEROA, refirió ser hijo de la demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ; por lo que fue tachado de sospechoso por la apoderada actora, quien indicó que por la familiaridad o parentesco con la demandada se afecta su credibilidad. Para resolver dicha tacha, es importante precisar que la condición de hijo de la demandada, no es una circunstancia que, sin más, permitiera al Despacho restar todo el valor demostrativo que tiene su declaración, pues así se infiriera de ese nexo algún grado de sospecha de su dicho, se imponía ponderarlo, pues conforme las previsiones legales el juez apreciará los testimonios sospechosos, de acuerdo con las circunstancias de cada caso, aunque con mayor rigor, como de forma constante lo ha doctrinado la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, que indicó: *(...) tal objeción a la prueba no implica, per se, su descalificación en la sentencia, pues, en términos del artículo 218 del Código de Procedimiento Civil, puede*

ella evaluarse teniendo presente las circunstancias particulares y sopesándola con mayor rigurosidad. En esa materia, la Corte ha sostenido que '(...) no puede considerarse que un testigo, ligado por vínculos de consanguinidad con una de las partes, 'va a faltar deliberadamente a la verdad para favorecer a su pariente. Esa declaración si bien debe ser valorada con mayor rigor, dentro de las normas de la sana crítica, puede merecer plena credibilidad y con tanta mayor razón si los hechos que relata están respaldados con otras pruebas o al menos con indicios que la hacen verosímil'; que si las personas allegadas a un litigante pueden tener interés en favorecerlo con sus dichos, no puede olvidarse que 'suelen presentarse a menudo conflictos judiciales en los que sus hechos determinantes apenas si son conocidos por las personas vinculadas con los querellantes y por eso son solamente ellos los que naturalmente se encuentran en capacidad de transmitirlos a los administradores de justicia' (...) (CSJ SC de 31 ago. 2010, rad. 2001-00224-01) (CSJ, SC 10809 Rad. 2009- 00139-01).

40. Como se ha evidenciado, las partes de este proceso, son familiares; por lo tanto sus integrantes, núcleo familiar, o personas cercanas son a quienes les puede constar las circunstancias que los rodean; la veracidad de la declaración del señor JAVIER FRANCISCO MENDEZ FIGUEROA no es cuestionable, su declaración verso sobre lo sucedido en audiencia celebrada el 17 de febrero de 2021 en el trámite del proceso reivindicatorio, lo cual coincide con el acta de audiencia y los videos por él mismo aportados. Y en punto al contrato de arrendamiento; señaló que su mamá MARTHA FIGUEROA daba una suma voluntaria en favor de su abuela EULOGIA GUERRERO, lo cual usaba para cosas personales o sus medicamentos, y que hasta donde tuvo entendido nunca hubo un contrato de arrendamiento, al preguntársele específicamente si le constó la existencia de tal convenio, respondió que no.

41. En íntima relación con lo precedentemente expuesto, cabe señalar, que el vínculo familiar del testigo no permite inferir la existencia en el deponente de un interés de faltar a la verdad con el propósito de favorecer indebidamente a la demandada, en tanto fue claro y coherente, en consecuencia la tacha de sospecha no está llamada a prosperar.

42. Por otra parte, es innegable el uso (en parte) del LOTE LA PRIMAVERA ejercido por la comunera y demandada MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, como lo reconocen las partes, incluso antes del 1º de marzo de 2020, y hasta la fecha como se constató en la inspección judicial; pero las razones de cómo surgió, se transformó o se sumó a dicho goce un contrato de arrendamiento, es de lo que no dan cuenta las probanzas; pese a que efectivamente existieron pagos realizados por la demandada a favor de la señora EULOGIA GUERRERO desde marzo de 2020 a noviembre de 2021 – conforme los recibos anexos-, ello no permite concluir la manifestación inequívoca de que se acordara un **contrato de arrendamiento**; es decir cómo la señora MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ

pasó de ejercer sus derechos cómo comunera en común y proindiviso a ser arrendadora también de la cuota parte que correspondió en sucesión a su señora madre EULOGIA GUERRERO, siendo una línea delgada pues el comunero tiene derecho al uso como condueño, sin que con ello se afirme que los atributos de uso y goce de la cosa común, puedan ser ejercidos con exclusión de los demás comuneros. Así las cosas, se enfrentan aquí los comuneros y la herencia ilíquida de la señora EULOGIA GUERRERO a un conflicto sustentado en el régimen de la comunidad y no como se ha venido advirtiendo al inexistente contrato de arrendamiento y su aparente incumplimiento.

43. Sería suficiente lo hasta aquí expuesto, para despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda, empero considera importante el Despacho estudiar si se identificó e individualizó el inmueble que se pretende restituir; recuérdese haberse indicado en la demanda que la pretensión recae sobre parte del inmueble denominado LA PRIMAVERA, identificado con matrícula inmobiliaria 154-23256 ubicado en la Vereda Cabrera del Municipio y más exactamente “...el lote de terreno que le correspondió en la sucesión de su esposo Félix Figueroa, el cual hace parte del inmueble denominado LA PRIMAVERA...”. En la demanda se indicó de manera errada el folio de matrícula del inmueble, pues se indicó 154-23256, siendo correcto 154-23255. Por demás, la parte demandada planteó la excepción de mérito denominada “No individualización, identificación o inequívoca alinderación del área de terreno cuya restitución material se pretende”, arguyendo que el área que fue objeto de acuerdo para uso y explotación es indeterminada y sólo equivale a cuota de dominio común y proindiviso de la que fue titular y aparece inscrita en el correspondiente folio de matrícula a EULOGIA GUERRERO. A su turno, la parte demandante refuta tal argumento, afirmando que el plano aportado con la demanda identifica plenamente el inmueble objeto de la restitución, el cual fue elaborado de común acuerdo por los herederos quienes dieron las orientaciones al topógrafo, ya que no querían permanecer en la indivisión y por esa razón optaron por realizar una partición material amigable tomando cada uno la posesión de la parte respectiva y que les fuera adjudicado en porcentaje en la sucesión del señor FELIX FIGUEROA. Explica que se le asignó una porción de los gananciales que le correspondieron a la señora EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA en el inmueble rural LA PRIMAVERA, exactamente el lote que le arrendó a su hija MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ, por quedar aledaño a la parte de su herencia que le correspondió en la sucesión de su padre y al inmueble de la sociedad conyugal con su esposo PEDRO A MENDEZ (Q.E.P.D), por lo que afirmó que jurídicamente figura la comunidad, pero materialmente y físicamente están de manera individual.

44. Resáltese que pese a que se afirme por la parte actora, que existió un acuerdo entre los comuneros del lote LA PRIMAVERA para realizar una división material del predio y así ejercer cada uno su derecho de posesión sobre un área

determinada, lo cierto es que no se constata tal división material; ausente un acuerdo en tal sentido en el que con certeza se observe la voluntad de los comuneros en punto a dividir materialmente la cosa común; véase que se allegó un plano topográfico visto a folio 18 del pdf 04, el cual es ilegible, comporta el mismo una parte del "LOTE SAN ANTONIO" el cual no hace parte del LOTE LA PRIMAVERA, faltan las coordenadas para la exacta localización, lo que permite además que cualquier técnico especialista en ello pueda identificar el predio y no se observa de manera clara cómo se asignaron las cuotas partes correspondientes a los comuneros de forma material o física a EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA en 50%, y FLOR ANGELA FIGUEROA, GLORIA STELLA FIGUEROA, HUGO ERNESTO FIGUEROA, MARIA EUGENIA FIGUEROA, MARTHA FIGUEROA y ALBA CLEMENCIA AYALA MARTIN en una 6ª parte del 50%.

45. Además, en la inspección judicial llevada a cabo el día cinco de septiembre de 2023, se observó que el predio LA PRIMAVERA en figura geométrica similar a un rectángulo, está dividido por su costado más largo al centro, con la carretera antigua que de Manta conducía a Bogotá, encontrándose el predio claramente dividido solo por la carretera mencionada, costados de la misma que se hallan cercados, uno de ellos con cerca de piedra en parte y malla (costado izquierdo) y el otro costado cerca en postes de madera y cerca de púa (costado derecho), no observándose divisiones materiales que se acompasen a las cuotas partes de los comuneros; en consecuencia no existió una individualización del área cuya restitución material se pretende.

46. Por otra parte, sin entrar en mayores estudios, se tiene que fueron recepcionadas las declaraciones de los testigos GIOVANY A TRONCOSO e IVAN STEVE DIAZ ZAMUDIO, quienes centraron sus manifestaciones en lo ocurrido en audiencia llevada a cabo dentro del proceso reivindicatorio número 2019-00064 el día 17 de febrero de 2021, siendo el primero de ellos para esa época el secretario del juzgado, y quien explicó la forma en que se llevaban a cabo las audiencias para ese momento y quien en síntesis expuso que el audio y video de tal audiencia se extravió, pero recuerda que las partes llegaron a un acuerdo tendiente a dar por terminado el proceso por conciliación y que aunque no recuerde los términos especificados del acuerdo, tiene claro el mismo se celebró y constó su resumen en el acta correspondiente, pues de lo contrario, no se hubiera terminado el proceso. Por su parte IVAN STEVE DIAZ ZAMUDIO para la época de la audiencia celebrada en proceso reivindicatorio, se encontraba trabajando en la oficina del abogado Camilo Baracaldo, era sustanciador, y recuerda que se llegó a un acuerdo que el ayudó a redactar bajo las instrucciones del abogado Baracaldo y le consta que en el transcurso de la audiencia se envió o se cruzaba virtualmente los ajustes de dicho acuerdo, el cual consistía en la compraventa de unos derechos de cuota entre los comuneros del predio LA

PRIMAVERA. Sobre estas manifestaciones y las demás relacionadas con lo ocurrido en la audiencia que dio por terminado el proceso reivindicatorio, no se hará por parte del Despacho estudio exhaustivo, pues como se indicó desde líneas iniciales, ante la controversia de la existencia, perfeccionamiento y vigencia del negocio jurídico, se hacía necesario establecer previamente los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, establecer la existencia del contrato de arrendamiento, y las declaraciones antes mencionadas, además de los videos allegados por el testigo JAVIER FRANCISCO MENDEZ no dan cuenta del mismo.

47. Así las cosas, de la ponderación conjunta de las pruebas que se dejan relacionadas y valoradas, no concluye la comprobación del acuerdo de voluntades base de la acción y los términos del mismo; razón suficiente para no continuar con el estudio de las demás excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y negar las pretensiones invocadas, además de condenar en costas a la parte demandante.

IV. DECISION:

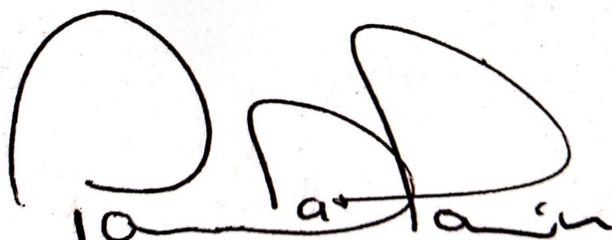
En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme se expuso en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, se fija por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 700.000, para efectos de ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,



PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 10 de octubre de 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No 037



LUZ STELLA SANTANA
SARMIENTO
SECRETARIA