

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

Sentencia No. 204

Cali, veintitrés (23) de noviembre del dos mil veinte (2020).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BIENES RACINES S.A.S.
DEMANDADO: BECA TOURS S.A.S.
RADICADO: 760014003-011-2019-00266-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo singular de mínima cuantía adelantado por BIENES RACINES S.A.S, contra BIENES RACINES S.A.S., conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar y de los documentos obrantes en el plenario se puede decidir en derecho el asunto.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial la sociedad BIENES RACINES S.A.S., promovió demanda ejecutiva singular de mínima cuantía, contra la empresa BECATOUR S.A.S., a fin de que se librara mandamiento de pago por concepto de cánones dejados de cancelar durante el año de 2018, así como por las cuotas de administración liquidadas en el mismo periodo, obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, en calidad de arrendatario y arrendador, respectivamente.

Como fundamento de sus pretensiones expuso que, las partes suscribieron el día 6 de octubre del 2017, contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sobre el inmueble ubicado en la carrera 99 # 48 -50 apartamento 611, torre 2 de esta ciudad.

III TRÁMITE PROCESAL

Correspondiendo por reparto la acción compulsiva, el día 6 de noviembre del 2019 se profirió auto interlocutorio No.974 del 15 de mayo del 2019, mediante el cual se libra mandamiento de pago en contra de la demandada BECA TOURS S.A.S por las siguientes sumas de dinero:

- 1.1. “(...) \$856.995 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de mayo de 2018.
- 1.2. \$856.995 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de junio de 2018.
- 1.3. \$856.995 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de julio de 2018.
- 1.4. \$856.995 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de agosto de 2018.
- 1.5. \$856.995 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2018.
- 1.6. \$892.046 M/cte., por concepto de capital correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2018.

- 1.7. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de mayo de 2018.
- 1.8. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de junio de 2018.
- 1.9. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de julio de 2018.
- 1.10. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de agosto de 2018.
- 1.11. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de septiembre de 2018.
- 1.12. \$173.000 M/cte., por concepto de la cuota de administración del mes de octubre de 2018.
- 1.13. \$1.784.092 por concepto de cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.
- 1.14. Por los cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se sigan causando en lo sucesivo hasta la entrega del inmueble al arrendador.
- 1.15. Sobre las costas, gastos y agencias en derecho, las cuales se fijarán oportunamente.”.

Debido al fracaso obtenido tras intentar la notificación de que tratan los artículo del 291 y 292 del Código General del Proceso, y ante el desconocimiento de domicilio la demandada, el juzgado procedió a ordenar su emplazamiento y surtido el registro de emplazatorio, se nombró curador ad litem, quien se notificó personalmente del auto que libra mandamiento de pago el día 24 de julio del 2020 (folio 03), proponiendo como excepciones de mérito, excepción genérica y la carencia de legitimación en la causa por pasiva, dado que, la parte actora no acreditó la calidad de representante legal atribuida al señor JANG JOSE MOSQUERA PERTUZ, de la aquí demandada.

De las excepciones presentadas por el curador ad litem, a través de auto No. 970 del 9 de octubre del presente, el despacho procedió a descorrer el traslado respetivo, sin que la ejecutante manifestara su oposición.

De igual manera, en mentada providencia del 9 de octubre del 2020 se requirió a la ejecutante para que procediera acreditar a través del certificado respectivo la calidad del señor JANG JOSE MOSQUERA PERTUZ, sin que en el término concedido procediera con lo solicitado.

IV. CONSIDERACIONES

Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio, esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso, así como, la competencia de la juzgadora para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

Ahora bien, en cuanto a la figura de la legitimación en la causa, se tiene que es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda.

Con todo, es deber del juez determinar si la parte accionante está legitimada para reclamar el derecho, y si el demandado es el llamado a responder por aquel, y ante la falta de prueba sobre alguno de tales presupuestos habrá lugar, indefectiblemente, a negar las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, revisado el texto del artículo 422 del Código General del Proceso, se puede arribar a la conclusión de que sus elementos esenciales se concretan en la existencia de una obligación a cargo de una persona natural o jurídica, que esa obligación sea clara, expresa y

actualmente exigible y que el documento -en sí mismo considerado- constituya plena prueba en contra del deudor.

Así pues, cuando la norma procesal estableció la posibilidad de demandar ejecutivamente las obligaciones que resultaran expresas, claras y actualmente exigibles, lo hizo bajo la premisa fundamental de que tanto la suma adeudada como los demás requisitos que cada título ejecutivo tuviera que contener en razón de su naturaleza, estuvieran palpablemente incorporados en los documentos aportados como base de la acción, esto es, de manera clara, diáfana y nítida, evitándose de esa manera cualquier clase de interpretación o duda acerca del verdadero contenido y alcance de la obligación.

Ello explica por qué se requiere la presencia de un título de esta estirpe para iniciar un proceso ejecutivo, toda vez que solo aquellos documentos que cuenten con dichas características pueden tener entidad suficiente como para generar certeza acerca de quién funge como deudor, por cuáles prestaciones y desde cuándo se hicieron exigibles, es decir, que no se necesita un proceso declarativo para arribar a tales conclusiones sino que el título aportado constituye plena prueba en contra de quien se opone.

Ahora bien, en el caso bajo estudio, el título ejecutivo presentado como base de recaudo consiste en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, regulación que encontramos a en la Ley 820 del 2003 por medio de la cual se “fija[n] los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda”¹; en lo que respecta al contrato de arrendamiento, definido en el canon 1973 del Código Civil, como aquél 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, así mismo el articulado 2000 del Código Civil impone al arrendatario la obligación de pagar el precio o renta convenida.

El caso en cuestión versa sobre obligaciones bilaterales derivadas de un contrato de arrendamiento; en este tipo de contratos, a menos que se estipule en contrario, las prestaciones tienen la condición de ser concomitantes, es decir que su cumplimiento es simultáneo y recae sobre las dos partes involucradas en la relación, no únicamente sobre una de ellas.

Dicho lo anterior el contrato esgrimido por la parte ejecutante, legitima el ejercicio de la acción ejecutiva, puesto que en este, se plasma lo previsto por el estatuto procesal civil en su artículo 422,² cuando establece que (...) *pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él (...)*, conceptos que han sido desarrollados por la doctrina de la siguiente manera:

Que la obligación sea expresa es decir que se encuentre declarada al igual que su alcance en el documento que la contiene, y pueda determinarse con precisión y exactitud la prestación a cargo del demandado; en lo que atiende a la claridad, esta se entiende acreditada cuando el título aportado no da lugar a equivocaciones, es decir que sea evidente la obligación, su comprensión, la determinación de los elementos que componen el título, tanto en su forma exterior como en su contenido, debe ser preciso su alcance; que de su sola lectura, se pueda desprender el objeto de la obligación, los sujetos activos, pasivos y sobre todo, que haya certeza en relación con el plazo, de su cuantía o tipo de obligación, valga decir que en él

¹ Artículo 1° Ley 820 del 2003.

² ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

aparezcan debidamente determinados y señalados, sus elementos objetivos (crédito) y subjetivos (acreedor- deudor), situaciones que en el caso *sub judice* se configuran totalmente, respecto del contrato de arrendamiento y la cesión.

En cuanto a la exigibilidad, es imperante que la obligación contenida en el título no esté sometida a plazo o condición, o que, de estarlo, se haya vencido el término o cumplido la condición, entendiendo que en este último evento, el cumplimiento o extinción de la obligación, depende de un hecho futuro e incierto; hecho que puede ser un acontecimiento natural o la conducta de determinado sujeto, de tal suerte que la eficacia de la prestación está subordinada al hecho.

Este análisis lleva a señalar que, en el título esgrimido como base de la ejecución, se encuentran presentes los requisitos establecidos por el artículo 422 del C. G. del P., constatándose la existencia de la obligación perseguida a cargo del demandado, la que es exigible mediante proceso ejecutivo; además de encasillarse en el texto legal, tiene la calidad de auténtico por no haber sido tachado de falso dentro de la oportunidad legal, y contiene además obligaciones claras, expresas y exigibles en los términos del artículo 422 del C. G.P., pues se trata efectivamente, de un documento contentivo de un contrato de arrendamiento suscrito por los demandados en el que consta una obligación clara, expresa y exigible.

Tanto el arrendador, como los arrendatarios, estaban compelidos a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas derivadas del contrato de arrendamiento, de las cuales la principal para el arrendador es sin duda el garantizar el goce del bien arrendado, y para los arrendatarios la obligación, entre otras cosas, a pagar sin dilación el canon de arrendamiento en el monto y tiempo establecidos en el contrato por ellos firmado.

Bajo estos preceptos y teniendo en cuenta que las partes demandadas asumieron la responsabilidad de cancelar las obligaciones dejadas de satisfacer en el contrato de arrendamiento comercial, situación que legitima la acción ejecutiva, por tanto, pasa a dilucidarse si la excepción alegada sobre el documento ejecutivo de marras se ha consolidado.

V. CASO CONCRETO

A efecto de desarrollar el tema que nos convoca se tiene por sentado que se presentó como documento soporte de la ejecución contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual en primera instancia cumplió con los requisitos del artículo 422 del Código General del proceso, pues constituye plena prueba en contra de la deudora, y contiene una obligación expresa y clara a favor del demandante por estar determinado en forma precisa, la obligación cuyo descargo se pretende; así mismo es exigible porque el plazo fijado para el cumplimiento de la obligación se encuentra vencido.

En ese orden se destaca que, el curador ad litem de la parte demandada, propuso como excepción de mérito falta de legitimación en la causa por pasiva, por no haberse presentado el documento -certificado de existencia y representación legal-, que acredite la calidad del señor JANG JOSÉ MOSQUERA PERTUZ, como representante legal de la ejecutada BECA TOURS S.A.S., lo anterior, teniendo en cuenta que es este último quien firma el convenio aquí debatido; por lo que corresponde al juzgado analizar si dicha excepción se encuentra efectivamente probada, o si, por el contrario, deberá mantenerse la orden de pago inicialmente decretada.

El argumento de sus excepciones gravita principalmente en la falta de acreditación del representante legal de la demandada BECA TOURS S.A.S., puesto que, de la revisión efectuada al contrato de arrendamiento presentado para el cobro, se establece como representante legal de la arrendataria al señor ANDRÉS CARLOS CHARRIS POLO, y no a JANG JOSÉ MOSQUERA PERTUZ, persona ultima que firma la convención aquí debatida.

Ahora bien, una vez cumplido el termino de traslado de las excepciones en mientes, la parte ejecutante guardó silencio respecto de las irregularidades presentados por el curador ad litem, así mismo frente al requerimiento de este despacho en auto del 9 de octubre del corriente, donde se le solicitó *“para que en el término de cinco días aporte el certificado de representación legal o documento diferente, donde conste la calidad de representante legal del señor JANG JOSE MOSQUERA PERTUZ o la facultad conferida para celebrar contratos de arrendamiento en nombre de la empresa demandada”*.

Expresado lo anterior, se itera que, la prosperidad de los medios defensivos requieren que no solo se limiten a su presentación o alegación, sino fundamentalmente, como en todo aspecto procesal, a su demostración cierta, que lleve la certeza mediana al juzgador del alegato y en aras de hacer la declaración respectiva o acoger el medio exceptivo.

Dicha regla se encuentra magistralmente consagrada en el artículo 167 del C. G. P. al señalar que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, concordante con la previsión contenida en el artículo 1757 del Código Civil cuando manda que *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquella o ésta”*.

Bajo estos parámetros, se podría establecer que, es al ejecutado a quien le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de supuesto a sus excepciones, no obstante, en el caso bajo estudio, dicha carga se invierte en tanto es la parte demandante a quién le compete acreditar la calidad atribuida al señor JANG JOSÉ MOSQUERA PERTUZ, sin embargo, la ejecutante se abstiene de allegar la probanza decretada por lo que ante dicha negativa, se debe atender a los documentos incorporados al expediente, esto es certificado de existencia y representación legal, obtenido de la página www.rues.org.co.

Pues bien, de la revisión efectuada al certificado de existencia y representación legal de empresa Beca Tours S.A.S., emerge que, por acta de asamblea de accionistas del 18 de noviembre del 2016, fueron nombrados los señores CHARRIS POLO CARLOS ANDRES como representante legal principal y MARTINEZ NANCY como suplente, sin que se pueda observarse modificación o nombramiento posterior en dicho cargo, es decir que, para la época en la cual se firmó el contrato de arrendamiento a ejecutar, el señor JANG JOSÉ MOSQUERA PERTUZ, no fungió como representante de la ejecutada Beca Tours S.A.S.

Precisado lo anterior, es notoria la procedencia de los argumentos esbozados por la parte pasiva, al ser evidente la indebida representación de la parte obligada, pues el sujeto que firma el contrato en mención no es quién detentaba la capacidad para obligar a la persona jurídica, como tampoco se demostró una representación aparente o la facultad conferida para celebrar contratos de arrendamiento en nombre de la demandada, de modo que, dicha situación permite inferir que la acción no se promovió en contra de quien figura como deudor de la obligación derivada del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, al advertirse que en el título ejecutivo presentado para el cobro, se expresó la firma del señor JANG JOSÉ MOSQUERA PERTUZ, quien firma el documento como persona natural y no como representante legal de Beca Tours S.A.S.

Así las cosas, es dable al juez enderezar los asuntos en que existan notorios errores de procedimiento y que a la postre puedan influir sustancialmente en el trámite procedimental de ley, ya que, advertido el error, mal haría el juez en continuar en el mismo ignorando sus consecuencias.

Dicho esto, se declara la procedencia de la excepción de mérito debatida, condenándose en costas a la parte demandante y a favor del demandado. Para tal efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de trescientos noventa y ocho mil doscientos tres pesos m/cte (\$398.203).

En mérito de lo expuesto el Juzgado Once Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, propuesta por el curador ad litem de BECA TOURS S.A.S., de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago librado mediante auto No. 974 del 15 de mayo de 2019. En su lugar, abstenerse de librar la orden de apremio solicitada por la parte demandante en contra de BECA TOURS S.A.S.

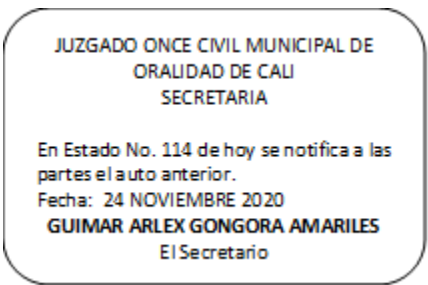
TERCERO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Líbrense los oficios de rigor.

CUARTO: CONDENAR en costas de la instancia a la parte demandante y a favor del demandado. Por Secretaría tásenle incluyendo como agencias en derecho la suma de trescientos noventa y ocho mil doscientos tres pesos m/cte (\$398.203).

Notifíquese,
La Juez,



LAURA PIZARRO BORRERO



SECRETARÍA: Cali, 23 de noviembre de 2020. A Despacho de la señora juez la presente liquidación de costas a cargo de la parte demandante.

Agencias en derecho	\$ 398.203=
Costas	\$
TOTAL COSTAS	\$ 398.203=

GUIMAR ARLEX GONGORA AMARILES
Secretario

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BIENES RACINES S.A.S.
DEMANDADO: BECA TOURS S.A.S.
RADICADO: 760014003-011-2019-00266-00

AUTO SUSTANCIACIÓN
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.
Cali, veintitrés (23) de noviembre del dos mil veinte (2020)

Conforme lo previsto por el artículo 366 del C.G. del Proceso, el despacho imparte su aprobación a la anterior liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE,
La Juez,



LAURA PIZARRO BORRERO

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 114 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: 24 NOVIEMBRE 2020
GUIMAR ARLEX GONGORA AMARILES
El Secretario