

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Sentencia No. 127

Santiago de Cali, treinta (30) de junio del dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S
DEMANDADO: CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA
DIANA LORENA RODRIGUEZ VILLAFañE
DIANA VALENTINA ANGULO MOSQUERA
RADICADO: 76001-4003-011-2022-00122-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo singular de mínima cuantía adelantado por la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. contra el CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA, DIANA LORENA RODRIGUEZ VILLAFañE Y DIANA VALENTINA ANGULO MOSQUERA, conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar y que con los documentos obrantes en el plenario se puede decidir en derecho el asunto.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. promovió demanda ejecutiva singular contra CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA, DIANA LORENA RODRIGUEZ VILLAFañE Y DIANA VALENTINA ANGULO MOSQUERA, a fin de que se librara mandamiento de pago por concepto de los cánones de arrendamiento generados por el inmueble ubicado en la CARRERA 82 No. 5 – 11 APARTAMENTO 802 CONJUNTO RESIDENCIAL QUISQUEYA B/ MAYAPAN LAS VEGAS, correspondiente a los meses de diciembre de 2021, enero y febrero de 2022 y los que se sigan causando hasta la entrega efectiva del inmueble, y el valor correspondiente a la cláusula penal por incumplimiento.

Señaló como hechos relevantes que los demandados, en su calidad de arrendatarios, han incumplido con el pago de las obligaciones pecuniarias correspondiente a los meses de diciembre de 2021, enero y febrero de 2022 y los que se sigan causando, hasta la entrega efectiva del inmueble, teniendo en cuenta la renovación automática del contrato de arrendamiento.

III. TRÁMITE PROCESAL

Correspondiendo por reparto la acción compulsiva, mediante auto N°734 del 04 de abril de 2022, se libró mandamiento ejecutivo por las sumas de dinero solicitadas.

El polo pasivo se tuvo notificado bajo los lineamientos del decreto 806 de 2020 desde el 5 de abril de 2022, sin embargo solo el demandado Carlos Antonio Angulo Valencia confirió poder para su representación, quien contestó la demanda y presentó excepciones de mérito

denominadas INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR, argumentando en síntesis que la entidad ejecutante no es la acreedora de las obligaciones requeridas en la presente ejecución, en atención a la terminación del contrato de mandato de administración del inmueble que tenía la entidad demandante con el mandante del bien inmueble arrendado, efectuada mediante comunicación remitida por aquél, el 2 de diciembre de 2020.

Informa que, es el arrendador quien pidió la entrega del bien mediante notificación de fecha 4 de diciembre de 2020, requiriendo que, el apartamento sea desocupado el 31 de octubre de 2021, sin embargo, el señor José Antonio Alonso Camacho en su calidad de mandante y propietario del inmueble, solicitó el 12 de octubre de 2021 a la entidad Bienco S.A.S. hoy Sociedad Privada de Alquiler S.A.S. *“no solicitar la entrega del inmueble al arrendatario”* en virtud de la terminación de la relación contractual entre las partes.

Concluye que el demandante pretende hacer exigible una obligación extinta desde el 31 de octubre de 2021 entre las partes del presente proceso, si en cuenta se tiene que los pagos de los cánones de arrendamiento posteriores a la terminación de la relación contractual, se efectuaron directamente al señor José Antonio Alonso Camacho, actual arrendador del bien, aportando los comprobantes de pago respectivos, no obstante, la Sociedad Privada del Alquiler en febrero de los corrientes consignó al mandante los cánones aquí cobrados, mismos que fueron rechazados por aquel y por ello procedió a su devolución.

Corrido el traslado de rigor a la parte demandante se pronunció respecto de las excepciones, señalando en primer lugar que las responsabilidades contractuales derivadas del contrato de mandato deben ser debatidas en un proceso diferente al que nos ocupa, al paso que no existe una cesión del contrato de arrendamiento como tampoco prueba de haber entregado el inmueble al arrendador.

Afirma que, el 20 de diciembre de 2020, comunicó la no continuidad del contrato de arrendamiento y solicitó la entrega del bien, en razón a la manifestación del mandante de la necesidad del uso del inmueble, sin embargo, como quiera que los demandados no desocuparon el bien en la fecha convenida, esto es, el 31 de octubre de 2021, se dio lugar a la renovación automática del contrato de arrendamiento a partir del 1 de noviembre de 2021.

Seguidamente, expone que si bien el mandante del bien le comunicó que no continuaría con el mandato, por venta del inmueble al arrendatario, presumiendo de esta manera que el mandatario no debía continuar con la relación contractual, lo cierto es que, al tratarse de un contrato bilateral debe primar la voluntad de las partes para que se materialice la terminación del mismo.

Aunado a ello, resalta que, según la cláusula décima del contrato de mandato, la vigencia del mismo se encuentra sujeta a la duración del contrato de arrendamiento que se encuentre en curso, situación que dio lugar al requerimiento de entrega del bien, sin que la parte demandada cumpliera con lo pedido, al paso que no se aportó prueba de la venta aludida.

De igual manera, informa que revisada la cuenta bancaria de la entidad encontró que los dineros consignados por el mandante, relacionados en el escrito exceptivo, se encontraban sin identificar, pues no tenían un soporte de la procedencia de los mismos y por qué concepto.

Finalmente, manifiesta que las excepciones de inexistencia de la obligación, cobro de lo no debido y falta de legitimación en la causa para demandar no están llamadas a prosperar pues, reitera, no existe cesión del contrato de arrendamiento, por lo tanto continua vigente, no se ha entregado el inmueble, el contrato de compraventa no se encuentra materializado según

observa en el certificado de tradición, el contrato de mandato se encuentra ligado a la terminación del contrato de arrendamiento y los pagos efectuados por los demandados se realizaron a una persona que no hace parte de la relación contractual entre las partes aquí en litigio.

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 y 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.

Tampoco merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa por pasiva, pues contra quien se ejercita la acción, según se observa en el título objeto de la ejecución, tiene la obligación de cumplir el derecho invocado.

Frente a la legitimación por activa, la parte demandada echó de menos este presupuesto respecto a la Sociedad Privada de Alquiler S.A.S., memorando que el contrato de mandato entre el mandante del bien y la entidad demandante, se encuentra concluido desde el 31 de octubre de 2021, por lo tanto, no procede el pago de los cánones al arrendador, en atención al a un acuerdo allegado entre el arrendatario y el mandante para continuar ocupando el bien objeto de arrendamiento.

Así, la figura de la legitimación en la causa 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, sin necesidad de mediar ningún otro análisis.

Así pues, la Corte Suprema de Justicia explica que, *“(...) la legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que “el interés legítimo, serio y actual del titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (...) exige plena coincidencia de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (...) y el Juez debe verificarla con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular. (...) Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste (...)”*¹

En tales circunstancias, si quien reclama un derecho no es su titular o frente a quien se reclama, no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión encausada mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada material, finiquitando así el litigio con el fin de evitar que quien reclama el derecho sin ser titular del mismo, insista en la acción, o para quien siéndolo reclame nuevamente de quien no es la persona obligada. (Sentencia de octubre 13 de 2011, exp. 2002-00083, Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil).

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2215-2021, Mp. Francisco Ternera Barrios.
AJR

Dicho de otro modo, la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva constituye un requisito indispensable para dictar sentencia estimatoria de las pretensiones, pues la legitimación tiene que ver directamente con el derecho sustancial, ya que encarna una condición de la acción, por lo que su ausencia conlleva un fallo desestimatorio.

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 copia del contrato de arrendamiento, el cual, a simple vista, cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del proceso, pues constituye plena prueba en contra de los deudores, y contiene una obligación expresa y clara a favor de la ejecutante por estar determinado en forma precisa, la obligación cuyo descargo se pretende; no obstante, el juzgado en el desarrollo de esta providencia, hará un análisis frente a la legitimación en la causa por activa y acorde con ello, la inexistencia de la obligación y el cobro de lo no debido.

En ese orden, se destaca que el demandado Carlos Antonio Angulo a través de apoderado judicial presentó excepciones de mérito denominadas **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR**, las que sustenta en la ausencia de legitimación de la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S para cobrar los cánones de arrendamiento pretendidos, en atención a la terminación del contrato de mandato entre el arrendador y el mandante del bien, amén que los cánones solicitados en esta acción y como consecuencia de la finalización contractual aludida, fueron pagados directamente al propietario.

Expuso, además, que llegó a un acuerdo con el propietario y mandante para continuar ocupando el inmueble posterior a la culminación del mandato, lo que se traduce en el pago de los cánones generados a partir de noviembre de 2021 a aquel y no a la inmobiliaria demandante.

Concluyó que, al configurarse la excepción de falta de legitimación en la causa por activa se hacen nugatorias las pretensiones de la demanda.

Como soporte de sus argumentos aportó: **(i)** notificación de terminación de contrato por parte de Bienco S.A.S., **(ii)** contrato de mandato para la administración de inmuebles para arrendar, **(iii)** comunicación del mandante de no exigencia del inmueble al arrendatario, **(iv)** recibos de pago cánones diciembre de 2021 y enero, marzo, abril, de 2022 y paz y salvo del mandante, **(v)** correo electrónico de fecha 02 de diciembre de 2020 donde el mandante informó al mandatario la no renovación del contrato de mandato, **(vi)** comunicación del arrendador de no renovación contrato de arrendamiento **(vii)** solicitud del mandante de copia del contrato de mandato, **(viii)** consignaciones del mandante, por concepto de devolución de los dineros depositados por la entidad arrendadora correspondiente a los meses de noviembre de 2021 a febrero de 2022.

Pues bien, para la prosperidad de los medios defensivos se necesita 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 es al ejecutado a quien le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de supuesto a sus excepciones. Entonces, si se aduce la falta de legitimación en la causa por activa, debe demostrar de manera irrefragable que aquel que se presenta a juicio reclamando la satisfacción de un derecho, no es el titular de la relación jurídica sustancial, por lo que, acudiendo a la jurisdicción la Sociedad Privada de Alquiler como parte demandante, la parte actora, debió demostrar que aquella no era su arrendadora o dejó de serlo por algún hecho sobreviniente. En esa línea, alegó la parte demandada que la inmobiliaria demandante carecía de contrato de mandato para la administración del bien dado en arrendamiento, para las fechas que pretende el pago de los cánones de arrendamiento, por lo que asume la carga de la prueba de sus afirmaciones para que sus defensas sean acogidas o declaradas prosperas.

Así las cosas, revisadas las pruebas allegadas al plenario, se evidencia que el señor José Antonio Alonso Camacho el día 2 de diciembre de 2020, remitió al correo electrónico contactenos@bienco.com.co a la entidad arrendadora Bienco S.A. (hoy Sociedad Privada de Alquiler S.A.S.) comunicación informando que: *“Señores BIENCO SAS, con el fin de dar cumplimiento con los tiempos para la NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO que tengo con ustedes para la administración del apartamento 802 del edificio QUISQUEYA, me permito comunicarles que NO VAMOS A RENOVAR EL CONTRATO para la próxima vigencia.”*

Posteriormente, el señor José Antonio Alonso Camacho en su condición de propietario, el 12 de octubre de 2021, remitió carta a la entidad arrendadora manifestando que: *“Con respecto a las exigencias de ustedes hacen para recibir el inmueble, me permito solicitarles comedidamente, no exigir, de sus requisitos, el numeral cuarto (4) que hace referencia a desocupar el inmueble. La razón es porque el inmueble fue vendido a ellos y para los efectos pertinentes, les adjunto la copia del contrato de compraventa”*

Lo anterior demuestra que desde el 2 de diciembre de 2020 la parte contratante o mandante en el contrato de administración culminó la relación convencional desde esa data con la inmobiliaria arrendadora, es decir, que a partir de esa fecha, la relación bilateral entre aquellos culminó por decisión unilateral del propietario, lo que significa no solo que la demandante cesó en sus funciones como administradora, si no con las derivadas de la celebración del contrato de arrendamiento, como es permitir el uso y el goce del bien dado en tenencia, como percibir en nombre de otro, el canon de arrendamiento.

Ahora, es importante destacar que el contrato de administración pese a ser un contrato nominado, no es un contrato típico pues no se encuentra descrito o regulado en las normas generales del arrendamiento previsto en el Código Civil, como tampoco en la Ley 820 de 2003, pero esa circunstancia no impide aplicar las reglas de interpretación contractual para establecer primero, su validez, contrastando los requisitos indicados en el artículo 1502 y 1602 del Código Civil y posteriormente el querer y la intención de los contratantes, así como los términos contractuales.

Luego, acompañado el contrato entre Bienco hoy Sociedad Privada de Alquiler SAS y el propietario del bien, emerge que se suscribió un contrato para la administración del bien inmueble descrito en la parte inicial de esta sentencia semejable al contrato de mandato, convención típica y regulada en el ordenamiento y cuya definición reza *“es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario.”*², duración

² Código Civil, Art. 2142
AJR

que no es de manera indefinida, pues el mismo estatuto civil, en el artículo 2189 enumera las causales de su terminación, entre ellas “3. *Por la revocación del mandante*”.

Bajo ese contexto, se acreditó con el correo enviado a la entidad arrendadora, que el contrato de mandato fue terminado, tal como lo exige la norma citada, sin que deba mediar requisito adicional para la culminación del mismo, también se probó la voluntad del mandante de no requerir la entrega del inmueble por virtud de la culminación del contrato de mandato, pruebas que vale aclarar no fueron desconocidas por la parte actora como tampoco se tacharon de falsas y que revelan que la entidad demandante fue relevada de su función como mandataria desde el 2 de diciembre de 2020.

En este punto es importante recabar que finalizada la gestión desde esa oportunidad, la lógica sugiere y ante la ausencia de prueba que demuestre lo contrario, que el propietario asumió de manera directa la administración del inmueble de su dominio, por lo que también en ese mismo sentido, y enterado de esa terminación, el arrendatario comenzó a remunerar en contraprestación, el uso y el goce del bien dado en tenencia, sin que fuera necesario que la inmobiliaria demandante cediera el contrato de arrendamiento pues su gestión no fue otorgada a otra entidad de similar naturaleza y actividad, si no que regresó al mandante; con todo, si en gracia de discusión se estableciera que la función de la inmobiliaria se extendía durante el periodo pactado en el contrato, lo cierto es que dicha relación iba hasta el mes de octubre de 2021, pero extrañamente pretendió el pago de cánones desde diciembre de ese año en adelante.

Entonces, no se pone en duda que las condiciones del contrato de mandato deben ser debatidas en otro escenario judicial, sin embargo, también es cierto que, aquí no se discute el cumplimiento o incumplimiento de dicha relación, pues se reitera, solo basta con la manifestación del mandante para la terminación del contrato de mandato y con ello, la terminación del contrato de arrendamiento, el cual a simple vista y sin que signifique prejuzgamiento, se cumplió con los términos de acuerdo a la cláusula décima que a la letra dice: “*VIGENCIA DEL CONTRATO. El término de duración de este contrato será igual al del contrato de arrendamiento que se suscriba con los arrendatarios y se prorrogará en los mismos periodos (...) El presente contrato podrá darse por terminado de acuerdo a las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del Código Civil. Igualmente podrá darse por terminado unilateralmente por el propietario con un aviso escrito efectuado a la administradora con una antelación a cinco (5) meses a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento (...)*”.

De otro lado, no le asiste razón al demandante, al exponer que no obra prueba de la venta del inmueble al arrendatario, o tampoco se realizó cesión del contrato de arrendamiento, si en cuenta se tiene que, ello no es requisito para la terminación del contrato de mandato como se expuso en líneas precedentes, como tampoco para la terminación del contrato de arrendamiento, pues el acuerdo realizado entre mandante y arrendatario es inter partes.

Se avizora entonces, que el contrato de arrendamiento objeto del presente litigio nació a la vida jurídica en virtud del contrato de mandato suscrito entre el señor José Antonio Alonso Camacho y la entidad Bienco S.A. (hoy Sociedad Privada de Alquiler S.A.S.), y al acreditarse la terminación del mandato y con ella la terminación del contrato de arrendamiento a partir del 31 de octubre de 2021, tal cual fue informado por el arrendador, no se encuentra este último legitimado en la causa para requerir el pago de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad a la fecha de terminación del contrato, como se pretendió en el presente litigio.

Por tanto, carece el documento presentado para el cobro de los requisitos indicados en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues demostrado que el ejecutante no es el titular de la relación de crédito, ni es el poseedor, administrador o propietario del derecho cuya satisfacción se reclama habrán de declararse probadas las excepciones denominadas

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR, en tanto la calidad del demandante como arrendador culminó el 31 de octubre de 2021, ajustándose a lo probado dentro del trámite procesal.

Así las cosas, resultan suficientes los argumentos esgrimidos para negar las pretensiones de la demanda propuestas por la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. contra CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA, DIANA LORENA RODRIGUEZ VILLAFANE Y DIANA VALENTINA ANGULO MOSQUERA. Se condenará en costas a la parte demandante y a favor del excepcionante, por lo que en consecuencia deberán ser liquidados por la secretaría según lo previsto por el C.G.P., en su artículo 365 y siguientes, no sin antes fijar como agencias en derecho la suma de setecientos cuarenta y seis mil pesos (\$746.000).

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:

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR*, propuestas por el apoderado del señor CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago en la presente demanda ejecutiva, instaurada por SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. contra CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA, DIANA LORENA RODRIGUEZ VILLAFANE Y DIANA VALENTINA ANGULO MOSQUERA.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte ejecutante y a favor del señor CARLOS ANTONIO ANGULO VALENCIA, las cuales deberán ser liquidadas por secretaría según lo previsto en el artículo 365 y siguientes del C.G.P. Para tal efecto se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandada la suma de setecientos cuarenta y seis mil pesos (\$746.000).

CUARTO: ORDENESE el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y trabadas en la litis. Oficiése

QUINTO: ORDENASE el archivo del presente proceso, previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

Notifíquese,
La Juez,


LAURA PIZARRO BORRERO
Estado No. 114, julio 01 de 2022