

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, 31 de mayo de 2023

SENTENCIA No.

RADICACIÓN:	2019-00683-00
PROCESO:	EJECUTIVO -MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE:	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE
DEMANDADOS:	NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA Y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS

Se decide en esta sentencia el proceso ejecutivo de menor cuantía, instaurado por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. identificada con NIT. 900.265.408-3, a través de apoderado judicial, en contra de los señores NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS, previos los siguientes:

I. HECHOS

Como hechos relevantes fueron sintetizados los siguientes:

La Sociedad ASESORES INMOPACIFICO S.A., como mandataria de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., quien actúa como arrendador y los señores NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS, la primera en calidad de arrendataria y los segundos en su condición de deudores solidarios, celebraron un contrato de arrendamiento que inició el 1 de diciembre de 2009, con un canon de arrendamiento inicial por \$1.100.000 pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes. Por el termino de 12 meses. Posteriormente, se modifica el valor del canon de arrendamiento a partir del 11 de enero de 2011 en la suma de \$900.000.

La parte actora relata que, el contrato de mandato se dio por terminado, por lo cual, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., asumió la administración directa del inmueble, lo que fue notificado a los arrendatarios, quienes continuaron con el pago de los cánones a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

En la demanda se indica que la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ – en su condición de arrendataria –, incurrió en retrasos en el pago de los cánones de arrendamiento. Y realizaba abonos que se aplicaban al canon más vencido. Que al momento de presentación de la acción se encuentra en mora por saldos y cánones desde el mes de junio de 2011 hasta septiembre de 2017.

La apoderada de la parte activa indica que el contrato de arrendamiento base de ejecución, presta merito ejecutivo por contener en él obligaciones claras, expresas y exigibles, de conformidad al artículo 14 de la Ley 820 de 2003. En la demanda se reclama el pago de los cánones atrasados junto con el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula decimosegunda del contrato.

II. PRETENSIONES

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., debidamente representada por apoderada judicial, pretende obtener el pago de las sumas de dinero causadas por cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2011 hasta el mes de septiembre de 2017, así mismo por la cláusula penal, como por las costas y agencias en derecho, como quedó dispuesto en el Auto N° 2908 del 17 de octubre de 2019, por medio del cual, se libró el mandamiento de pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

El mandamiento de pago fue librado mediante auto N° 2908 del 17 de octubre de 2019, se surtieron las notificaciones a la demandada NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, de manera personal el día 28 de febrero de 2020.

3.1.CONTESTACIÓN POR PARTE DE LOS EJECUTADOS:

Los ejecutados FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS, se encuentran notificados por conducta concluyente, quienes contestan la demanda y proponen excepciones de mérito, que denominaron:

COBRO DE LO NO DEBIDO ART 2316 CODIGO CIVIL. La parte ejecutada señala que, los cánones de arrendamiento que se están cobrando a sus prohijados no son las reales, ya que



dentro de los mismos se está realizando el cobro en su totalidad, sin tenerse en cuenta que realizaron pagos, tal como consta en los soportes que obran en el expediente; aunado a que, en los recibos de pago consta que el ultimo canon estaba por la suma de \$500.000, aceptados por el arrendador, por lo que no se entiende porque realiza un incremento exorbitante al canon de arrendamiento sin tener en cuenta el incremento de ley y sin informarle a los arrendatarios.

PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN. Esta excepción está fundamentada en que existen pagos realizados por los demandados tanto de los cánones de arrendamiento, como de los recibos de servicios públicos, tal como consta en los soportes de pago que obran en el expediente y que el demandante en sus pretensiones relaciona, por lo que esos valores no son correctos, toda vez que los ejecutados no adeudan dicha cantidad a la fecha, ni si quiera la cláusula penal reclamada.

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. En síntesis, la apoderada de la parte ejecutada asevera que sus patrocinados a la fecha no adeudan los valores cobrados, manifestando que los ejecutados cumplieron con los pagos, contrario a la entidad demandante quien incumplió con las obligaciones. Además, indica que se pretende el pago de cánones prescritos y otros que están debidamente cancelados pero que no fueron descontados de la deuda. Aduce que, los cánones que datan de los años 2011 a 2015 están cancelados y no acredita sus pagos por configurarse además el fenómeno de la prescripción. Que para el año 2016 y 2017 se acordó un canon de \$500.000 por el mal estado del predio lo que obligó a la desocupación del inmueble. Sumado a ello, adiciona una serie de gastos en que incurrió sobre el bien, quedando a su juicio un saldo de \$6.660.000, y no por el valor de las pretensiones formuladas.

MALA FE Y USURA. La abogada de la parte ejecutada manifiesta que para el presente caso existe mala fe del demandante, al dar inicio a un proceso ejecutivo sin argumentos jurídicos valederos, toda vez que como puede evidenciarse el extremo pasivo realizó todos los pagos de los cánones de arrendamiento, tal como consta en los recibos de pago que obran en el proceso y que igualmente se demostró incumplimiento por parte del arrendador en las reparaciones de la casa para ser habitada de forma digna.

PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN. La apoderada de la parte pasiva aduce en síntesis que se está realizando el cobro ejecutivo de cánones de arrendamiento desde el año 2011 hasta el 2017. Y que el mandamiento de pago fue notificado personalmente el 28 de febrero de 2020, por ende, se puede afirmar que la obligación se encuentra prescrita.

TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO CON JUSTA CAUSA. La mandataria de la parte ejecutada asevera que los demandados debido al incumplimiento de las obligaciones del arrendador hoy ejecutante, dieron por terminado el contrato y lo entregaron por ser inhabitable.

NULIDAD EN CASO DE INDEBIDA REPRESENTACIÓN. La apoderada de la parte demandada manifiesta que, frente a la inmobiliaria ASESORES INMOPACIFICO S.A., dicha entidad con la que sus representados suscribieron el contrato de arrendamiento no aportó al proceso documentos para hacer valer dicho contrato, ni tampoco documento de cesión del mismo a favor de la "SAE", siendo esto requisito vital para no confundir a los demandados sobre la responsabilidad de las obligaciones y el cumplimiento de las mismas, ya que al no existir legalización del contrato de arrendamiento con la nueva entidad que supuestamente ejerce la administración del bien, no le daba derecho a iniciar el presente proceso solo con dicho contrato sin reunir los requisitos de ley.

INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE. En síntesis, la apoderada de la parte ejecutada manifiesta que, revisado los documentos aportados al proceso como prueba, es decir, el contrato de arrendamiento firmado por sus representados se puede constatar que el mismo fue firmado con ASESORES INMOPACIFICO S.A. y no con la Sociedad de Activos Especiales "SAE", que a pesar que la apoderada manifiesta que dicha entidad asumió la administración del bien, no aportó prueba en el proceso que así lo demuestre.

INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE. La apoderada de la parte ejecutada fundamentada esta excepción en que quien está otorgando el poder para que diera inicio a la presente demanda no es la representante legal de ASESORES INMOPACIFICO S.A. y como se manifestó anteriormente no existe prueba que conste que sus representados firmaron nuevo contrato con la SAE o que dicho contra haya sido cedido para ejecutarlo en debida forma.

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES. La apoderada de la parte pasiva asevera que hay una indebida acumulación de pretensiones que en aras de que llegare a prosperar a favor de los demandantes sea lo justo y no se reconozcan todos los valores que están relacionando en las pretensiones, porque de igual manera muchos de esos cánones se encuentran prescritos.



NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE. La apoderada de los ejecutados reitera sus apreciaciones en el entendido que ASESORES INMOPACIFICO S.A., entidad con la que sus representados suscribieron el contrato de arrendamiento, omite aportar al proceso los documentos para hacer valer dicho contrato, ni tampoco documento de cesión de este a favor de la "SAE", siendo esto requisito vital para no confundir a los demandados sobre la responsabilidad de las obligaciones y el cumplimiento de estas.

INDEBIDA NOTIFICACIÓN. La apoderada enuncia que en la demanda se consigna como dirección de notificaciones de la señora Nancy Liliana Pérez López, una dirección que no corresponde a la dirección de su residencia.

INNOMINADA O GENERICA. La apoderada pide que se declare la excepción que se encuentre probada de oficio por el Juzgado.

3.2.PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE EJECUTANTE RESPECTO DE LAS EXCEPCIONES FORMULADAS:

Posteriormente, por auto calendarado el 13 de octubre de 2021, se corrió traslado de las exceptivas propuestas, las cuales fueron descorridas por la parte actora, quién en suma se opone a las excepciones formuladas¹.

Inicialmente, se programó por el Juzgado fecha para realizar audiencia; sin embargo, con providencia del 3 de mayo de 2023², se prescindió de la continuación de la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP programada para el día 4 de mayo de 2023, atendiendo los lineamientos establecidos en el numeral 2º artículo 278 ibidem, procediéndose a ingresar el expediente a Despacho para proferir sentencia anticipada por cumplirse la totalidad de las exigencias legales para tal fin y se ordenó correr traslado para alegar de conclusión.

3.3.ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:

La parte demandante y demandada alegaron de conclusión, en síntesis solicitaron tener en cuenta lo manifestado en la demanda, la contestación y en la respuesta a las excepciones formuladas por la parte ejecutada.

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por desatar, se precede a resolver el presente proceso ejecutivo de menor cuantía, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

• COMPETENCIA

Revisados los presupuestos procesales determinantes de la sentencia de mérito, se observa que se encuentran presentes, toda vez que el Juzgado es competente para dilucidar el asunto por razón de la cuantía en el momento que se instauró el libelo, factor territorial (artículos 28 y 82 C.G.P.), la demanda se ciñe en general a las formas de ley.

Sin embargo, respecto a la legitimación por activa es un asunto que se elucidará más adelante, en razón a que es una excepción propuesta por la parte ejecutada.

• PROBLEMA JURÍDICO

Se circunscribe el debate a determinar ¿si en el presente asunto se configuran los requisitos establecidos por la ley para ordenar seguir adelante la ejecución conforme el mandamiento de pago proferido, o en su defecto establecer si las excepciones de mérito propuestas logran modificar o finiquitar la orden de apremio?

• TESIS DEL DESPACHO

Se declarará probada la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, toda vez que conforme con el título ejecutivo no se adjuntó la debida cesión del contrato y en consecuencia, no es posible determinar la claridad y expresividad de este.

¹ El escrito fue presentado el día 17 de febrero de 2022.

² Auto N° 1009 del 3 de mayo de 2023.



Para arribar a la anterior decisión, en primer lugar, se hará alusión a (i) las pruebas relevantes dentro del proceso; en segundo lugar, se hará mención del (ii) marco jurídico y jurisprudencial aplicable al caso bajo estudio; y, por último, (iii) se realiza el análisis del caso concreto.

PRUEBAS RELEVANTES OBRANTES EN EL PLENARIO

- Poder para actuar del 3 de septiembre del 2019.
- Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana N° 3966 del 11 de noviembre de 2009, suscrito entre ASESORES INMOPACIFICO S.A. y la señora NANCY LILIANA PÉREZ LOPEZ.
- Documento (otrosí) del 1 de enero de 2011, por medio de cual se modifica la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento N° 3966 del 11 de noviembre de 2009, referente al "PRECIO DEL ARRENDAMIENTO".
- Certificado de Existencia y Representación Legal de SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
- Contrato de Mandato de Administración y Comercialización de Inmuebles N° 023-2009 suscrito entre SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y ASESORES INMOPACIFICO S.A., del 31 de diciembre de 2009.
- Certificado Existencia y Representación Legal de inmueble con FMI No. 370-46561, del 11 de junio del 2019.
- Copia cupones de pago N° 43731, 45189, 45649, 46272, 43260.
- Carta del 13 de abril de 2010.
- Correo del 7 de mayo de 2010, remitido por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Carta del 30 de septiembre de 2010, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- SOLICITUD DE REPARACIÓN POR DAÑO TUBERIA del 22 de marzo de 2011, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Formato de CUENTA DE COBRO del 15 de julio de 2011, suscrito por el señor EDINSON TENORIO GUERRERO.
- Formato de CUENTA DE COBRO, del 5 de mayo de 2012, suscrito por el señor EDINSON TENORIO GUERRERO.
- Carta del 8 de septiembre del 2011, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Carta del 14 de diciembre de 2014, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Formato de CUENTA DE COBRO del 10 de mayo de 2011, suscrita por el señor EDINSON TENORIO GUERRERO.
- Correo electrónico del día 22 de diciembre de 2015.
- Correo electrónico del día 12 de septiembre de 2017.
- Carta del día 14 de julio de 2015, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Oficio emitido por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., del día 26 de junio de 2015.
- Cupón del Pago N° 112001 del 15 de diciembre de 2009.
- Carta del 14 de diciembre de 2014, suscrita por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.
- Correo electrónico del 24 de noviembre de 2017, suscrito por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, junto con PROPUESTA DE PAGO – Contrato de Arrendamiento N° 873.
- Correo electrónico SAE del día 24 de noviembre de 2017.
- Correo electrónico remitido a JHON EDUARDO RAMÍREZ, del 24 de noviembre de 2017, suscrito por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ.

MARCO JURÍDICO Y JURISPRUDENCIAL

Al tenor del artículo 422 del CGP, 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.

Del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Mediante la Ley 820 de 2003, el Congreso de la República expidió el marco normativo que reglamenta "el régimen de arrendamiento de vivienda urbana". En esta ley, en su artículo primero se enuncia lo siguiente: "La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para



regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social”.

El inciso 1° del artículo 2 ídem, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.*

Por su parte, el artículo 14 ídem, respecto a la exigibilidad de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, refiere que *“las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes **serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento** y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. [...]”*³. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

De la cesión de la posición contractual

En la legislación civil colombiana no existe una regulación expresa de la figura de la cesión del contrato o de la cesión de la posición contractual, como se denomina contemporáneamente. No obstante, en nuestro Código Civil si existen algunas normas que reglamentan de forma aislada, la aplicación de la cesión para algunas formas contractuales en específico.

Por ejemplo, el artículo 2004 del Código Civil enseña que *“el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo”.* De su parte, simplemente con fines ilustrativos, pues si bien no resulta aplicable al caso⁴, se hace necesario citar el artículo 888 del Código de Comercio, el cual reglamenta la forma de realizarse la cesión de la posición contractual, esta disposición dispone que *“la sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, **según que el contrato conste o no por escrito**”.* Seguidamente, el inciso 2° de la misma norma refiere que *“si el contrato consta en escritura pública, la cesión podrá hacerse por escrito privado, previa autenticación de la firma del cedente, si ésta no es auténtica o no se presume tal, pero no producirá efectos respecto de terceros mientras no sea inscrita en el correspondiente registro”.* Y el artículo 889 ídem, refiere que la aceptación tácita solo será posible en los contratos de suministro. Pues dicha disposición señala lo siguiente: *“la simple aquiescencia tácita a su continuación por un tercero, se entenderá como cesión del contrato”.*

Finalmente, el artículo 895 ídem, refiere que *“**la cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato**; pero no transfiere los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o estado de la persona de los contratantes”.*

Asimismo, el artículo 896 ejusdem, manifiesta que, en la cesión de contrato o en la cesión de la posición contractual *“el contratante cedido podrá oponer al cesionario todas las excepciones que se deriven del contrato. Podrá también oponer aquellas que se funden sobre otras relaciones con el cedente, respecto de las cuales haya hecho expresa reserva al momento de notificársele o aceptar la cesión”.*

Como fue aludido, estas últimas normas citadas, no resultan directamente aplicables al caso en concreto. Sin embargo, en virtud de lo normado en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, son normas que, ante el silencio del legislador civil colombiano, sirven de criterio hermenéutico para realizar un correcto entendimiento de la figura de la cesión contractual, conforma a la voluntad de las partes contractuales del acuerdo de arrendamiento N° 3966 del 11 de noviembre de 2009, celebrado entre la señora NANCY LILIANA PÉREZ LOPEZ y ASESORES INMOPACIFICO S.A.

Así las cosas, con base en el recuento legal efectuado, este Despacho procede a resolver el caso en concreto. Y, como se adelantó en líneas atrás, ordenar no seguir adelante con la ejecución ante la prosperidad de la excepción de fondo denominada “falta de legitimación en la causa” por activa⁵.

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

El Despacho con miras a darle solución al presente asunto, realizará inicialmente el estudio del título valor aportado, el cual se trata de un contrato de Arrendamiento N° 3966 del 11 de

³ Lo resaltado fuera del texto original.

⁴ El artículo 8 de la Ley 153 de 1887, estipula lo siguiente: *“cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulan casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho”.*

Esta disposición fue declarada exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-083 de 1995. MP: Carlos Gaviria Díaz.

⁵ Como expuso el Despacho en el Auto N° 1806 del 20 de agosto de 2021, las excepciones denominadas: “**INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE**”, “**INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE**” y “**NO HABERSE APORTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUAL EL DEMANDANTE**”, son medios exceptivos que impugnan la falta de legitimación en la causa por activa, pese a su incorrecta denominación.

noviembre de 2009, celebrado entre la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ y ASESORES INMOPACIFICO S.A.

El contrato aludido, presta mérito ejecutivo conforme a lo prescrito en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003. Así entonces, como quiera que el documento base de recaudo ejecutivo aportado al plenario, presta mérito en virtud de la ley, el Despacho realizará el examen del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 422 del CGP⁶, de la legitimación en la causa por activa, en concordancia con los presupuestos de claridad, expresividad y exigibilidad que debe cumplir todo documento que se sirva de respaldo a una demanda ejecutiva.

Frente a esta facultad del juez, de realizar un estudio oficioso del título valor aportado a una demanda ejecutiva, basta tan solo con poner de presente lo referido por la Sala de Casación Civil de la CSJ, en sentencia del 23 de marzo de 2023⁷, en la cual se reiteró que: *“los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso” (STC290-2021)*. Este parámetro jurisprudencial, del que ahora se hace uso, fue reiterado en la sentencia del 27 de abril 2023, en donde la precitada Corporación, reiteró que: *“la oportunidad para verificar las formalidades del título ejecutivo, **no concluyen con la decisión del recurso de reposición o definición de las excepciones previas referidas a la ineptitud de la demanda, sino que se extienden al momento de dictar el fallo**, pues en ese escenario, no sólo en el marco de las excepciones de fondo que para el efecto se plantearon, sino inclusive de oficio, el juzgador está llamado a volver a revisar los requisitos del título ejecutivo y los parámetros del mandamiento de pago”⁸. (Negrilla fuera de texto original).*

Para el presente caso, tenemos que uno de los medios exceptivos propuestos por la parte ejecutada está encaminado a impugnar la legitimidad por activa de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., pues, de lo que se extrae de la contestación de demanda, la SAE no fue la entidad que suscribió el Contrato de Arrendamiento N° 3966 del 11 de noviembre de 2009. Es de advertir que, si bien la referida excepción de mérito en la contestación de demanda no fue aludida con la citada denominación. Lo cierto es, que de un estudio de los argumentos se extrae que la parte ejecutada en las excepciones rotuladas como: *“inexistencia del demandante”, “indebida representación del demandante” y “no haberse aportado prueba de la calidad en que actúa el demandante”*, censura en últimas la falta de legitimación en la causa por activa⁹.

Es decir, con tales excepciones, el extremo pasivo reprocha la falta de legitimación de la parte actora con base en lo consignado en el mismo documento que sirve de respaldo para la demanda ejecutiva, pues lo que se discute es que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. no fue parte contractual dentro del contrato de arrendamiento celebrado el día 11 de noviembre de 2009.

Por lo anterior, a efectos de resolver la referida excepción de mérito, y como quiera que también se trata de un presupuesto de validez de la acción ejecutiva, el Juzgado procede a realizar la valoración de los argumentos y de los medios de prueba que fueron acompañados a la demanda ejecutiva y a la contestación de demanda.

De los documentos aportados, se extrae que efectivamente el Contrato de Arrendamiento del día 11 de noviembre fue celebrado entre la sociedad ASESORES INMOPACIFICO S.A., quien actuaba como arrendador y los señores NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ, FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS, la primera de los nombrados en calidad de arrendataria y los segundos en su condición de deudores solidarios.

Aunado a lo anterior, se estipuló en la cláusula decima séptima: *“Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios **a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique de la cesión**”*.

Revisado el citado documento, el Despacho extrae que en ninguna de las cláusulas contractuales se estipuló que la sociedad ASESORES INMOPACIFICO S.A., actuaba en condición de mandataria de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. En el documento se estipula como “PARTE ARRENDATARIA” única y exclusivamente a la sociedad inmobiliaria.

⁶ El artículo 422 de la Ley 1564 de 2012, prescribe que *“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, [...]”*.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia STC2706-2023 del 23 de marzo de 2023, MP: Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicado: 11001-02-03-000-2023-01098-00

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 27 de abril de 2023. MP: Luis Alonso Rico Puerta. Radicado: 52001-22-13-000-2023-00032-01.

⁹ En virtud de los principios “narra mihi factum, dabo tibi ius” y “iura novit curia” la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha referido que *“no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido o sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca, **ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda**» (Sent. de 15 de noviembre de 1936, gac. XLIV, 527; citada recientemente en la Sentencia SC775-2021 15 de marzo de 2021, radicado: 13001 31 03 001 2004 00160 01).*



Ahora bien, si bien en los documentos acompañados a la demanda se encuentra el Contrato de Mandato N° 023-2009 del 31 de diciembre de 2009¹⁰, suscrito entre SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. y ASESORES INMOPACIFICO S.A., lo cierto es que, pese a la demostración de la existencia del mandato, no se aportó la notificación de esta a la parte ejecutada como lo estableció claramente el título aportado, así como tampoco se acreditó que dicho mandato recayera sobre el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo.

Es más, revisada la demanda allegada, verifica el Despacho que en el hecho tercero y cuarto se enuncia que la SAE actúa en su condición de parte contractual y, por ende, de titular del derecho crediticio reclamado. Sin embargo, en el escrito que descorre el recurso de reposición presentado por la parte pasiva – así como en el escrito que descorre las excepciones de mérito propuestas –, la apoderada de la parte ejecutante manifiesta que la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ - y los codeudores –, fueron notificados de la cesión del contrato a la SAE de forma tácita.

En el escrito aludido, la apoderada judicial del extremo activo afirma que *“la notificación de la cesión se efectuó de manera tácita y fue debidamente aceptada por parte de los arrendatarios, porque éstos empezaron a realizar pagos y a presentar comunicaciones directamente a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S con lo cual se le reconoce como arrendadora, tan es así que los recibos aportados, señalan SAE y se señala que son mandatarios de ASESORES INMOPACIFICO”*. Además de ello, la apoderada de la parte ejecutante cita como norma que respalda su dicho, lo normado en el artículo 1962 del Código de Civil, el cual enuncia lo siguiente: *“la aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.”*.

Frente a lo anterior, el Despacho considera errado el fundamento normativo citado por la apoderada judicial de la parte ejecutante al decir que la aceptación, de la cesión, se produjo de manera tácita conforme a lo prescrito en el artículo 1962 ya referido. Este argumento no está llamado a prosperar para enervar la excepción propuesta, porque simplemente la norma invocada no resulta aplicable al caso en concreto, ya que del mismo título aportado como base de recaudo, esto es, el contrato de arrendamiento se desprende claramente que debía notificarse la cesión y solo a partir de la comunicación certificada a la parte arrendataria produciría efectos, sin que pueda indicarse una aceptación tácita, ya que debe recordarse que por tratarse de un proceso ejecutivo, solo es válido lo que se encuentre consignado en el título, en razón a que así se consignó en el mismo.

Ahora bien, respecto a lo contenido en el al párrafo único de la cláusula décima séptima, según el cual, *“el arrendador podía ceder libremente los derechos sobre el contrato, si bien no se cuenta con la prueba de la notificación en la forma exigida por el contrato, si se tiene claro, que la demandada tuvo que ser notificada, pues de otra manera no se presentaría en la SAE a realizar propuestas de pago de la obligación y a sostener reuniones encaminadas a realizar un acuerdo de pago”*.

El Despacho no comparte lo anteriormente argumentado por la parte actora, pues como fue referido en líneas precedentes, tal argumento parte de una escogencia errada de los fundamentos normativos que respaldan tales afirmaciones. Para ello basta tan solo con poner de presente que para el presente asunto no se discute que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. tenga una posición de cesionaria de un derecho crediticio, sino que, la cuestión debatible es, si conforme con el título ejecutivo, la entidad ejecutante acreditó su condición de arrendadora, esto es, si la SAE ostenta o no la condición de cesionaria de la posición contractual de la sociedad ASESORES INMOPACIFICO S.A. y, por tanto, de si es o no titular del derecho crediticio reclamado y, por ende, si le asiste legitimación en la causa por activa.

Con base en lo anterior, el Despacho encuentra que, para el presente caso, contrario a lo afirmado por la parte ejecutante, del título valor aportado a la demanda – consistente en un Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana – no emerge de forma diáfana que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. sea la titular del derecho crediticio reclamado. Ello, en primer lugar, porque la parte actora ni tan siquiera es clara en la condición en la que actúa para el presente asunto, pues, de un lado, en la demanda se manifiesta que la inmobiliaria era simplemente mandataria de la SAE – sin que en el contrato de arrendamiento se compruebe tal afirmación –. Pero, por el otro, alega también la condición de cesionaria, sin que tampoco haya acreditado el cumplimiento de lo consagrado en la cláusula décima séptima del Contrato de Arrendamiento N° 3966 del 11 de noviembre de 2009, ni tampoco con el mandato allegado se acreditó que se trate de éste contrato de arrendamiento.

Tampoco obra en el plenario documento alguno que acredite la existencia del contrato de cesión celebrado entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. y la inmobiliaria ASESORES INMOPACIFICO S.A., pues en la demanda inicialmente se indica que la terminación

¹⁰ Celebrado en la Notaría Setenta y Cinco del círculo notarial de Bogotá D.C.



del mandato fue comunicada a la arrendataria. Sin embargo, posteriormente, lo que afirma la apoderada es que lo que se produjo fue una cesión de derechos que además fue aceptada de maneta tácita.

Bajo este orden de ideas, el Despacho observa que el extremo activo, a fin de acreditar su legitimación en la causa – por ser titular del derecho crediticio reclamado –, lo que hace es hacer un uso confuso de dos figuras jurídicas diametralmente opuestas. Por un lado, la del contrato de mandato, pero, por el otro, la del contrato de cesión, sin que se tenga acreditado ninguna de las situaciones y que además desconocen la titularidad del título frente a la cesión del contrato.

Así entonces, para el presente caso, no surge con claridad que el extremo activo este legitimado para reclamar el pago de los cánones de arrendamientos adeudados por la señora NANCY LILIANA PÉREZ LÓPEZ. y tampoco existe certeza de que la sociedad ASESORES INMOPACIFICO S.A., haya cedido los derechos crediticios que su a favor se causaron con ocasión del contrato mencionado, lo que desdibuja la claridad del título aportado.

Por lo analizado, para el presente caso no se encuentra cumplido los requisitos de claridad, y expresividad de los que trata el artículo 422 del CGP; consistiendo la exigencia de ser expresa en que exista manifestación positiva e inequívoca del deudor de satisfacer una prestación; de ser clara, en que los sujetos activo y pasivo de la obligación estén identificados y la prestación debida perfectamente determinada. Para lo que en el caso respecta, no existe certeza que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., sea efectivamente la titular del derecho crediticio reclamado, ni de la acción ejecutiva de la que trata el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, pues no se cumple con lo establecido en el título, así como tampoco se conoce con claridad si su condición en el título valor es la de “parte contractual” o simplemente “cesionaria” del contrato.

Así las cosas, con base en lo analizado, el Despacho encuentra probada la excepción perentoria de falta de legitimación en la causa por activa de la SAE, y así lo declarará en la sentencia. Ahora bien, respecto a los demás medio exceptivos propuestos, y ante la prosperidad de una de la excepción promovida, por sustracción de materia, no se hace necesario pronunciarse frente a las demás excepciones.

En razón a lo expuesto, el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE DEL CAUCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de mérito de “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA” de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., identificada con NIT. 900.265.408-3, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN en contra de la parte ejecutada, por las sumas demandadas y ordenadas en el mandamiento de pago, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso ejecutivo. En consecuencia, **ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Por Secretaria líbrense los oficios correspondientes.

CUARTO: CONDENAR en costas y agencies en derecho a la parte demandante, **FÍJESE** como agencies en derecho la suma de **\$4.620.000.00**, las cuales se incluirán en la liquidación de costas, las cuales se liquidaran por Secretaria en su momento procesal oportuno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LORENA DEL PILAR QUINTERO OROZCO
JUEZ**

Firmado Por:
Lorena Del Pilar Quintero Orozco
Juez

**Juzgado Municipal
Civil 015 Oral
Cali - Valle Del Cauca**

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

Código de verificación: **ffabec05547eeac5101792f5c2e2937f99d5edf74ae35b610279f3c535e7ebe4**

Documento generado en 31/05/2023 12:50:24 PM

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