

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C. Veintidós (22) de abril del dos mil veinticuatro (2024)

*Proceso: Verbal de Mayor cuantía
Demandante: Héctor Hernando Castellanos Rodríguez
Demandado: Castellanos C. Víctor J y CIA Ltda.
Radicación: 11001310301320180028800
Asunto: Sentencia*

Agotadas las etapas procesales pertinentes procede el Despacho a emitir la decisión que defina la instancia dentro del presente

ANTECEDENTES

El señor Héctor Hernando Castellanos Rodríguez, actuando en calidad de heredero de la causante Hermelinda Rodríguez Castellanos (q.e.p.d), a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa en contra de la sociedad Castellanos C. Víctor J. y CIA Ltda., para que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

- 1. Que se declare que el señor Héctor Hernando Castellanos Rodríguez se encuentra legitimado en la causa para adelantar la presente demanda.*
- 2. Que se declare que la sociedad CASTELLANOS C VICTOR J. Y CIA LTDA., recibió por cánones de arrendamiento de la firma INMOBILIARIA CORREDOR Y GOMEZ FINCA RAIZ S.A.S. la suma de SETECIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS (\$703'713.819.00)*
- 3. Que se declare que la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA. LTDA., recibió del arrendatario Norberto Alirio Orrego Naranjo la suma de DOSCIENTOS VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$221'861.078,00) por concepto de cánones de arriendo.*
- 4. Que se condene a la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J. Y CIA LTDA., a pagar la suma de SETECIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS (\$703'713.819, 00)*
- 5. Que se condene a la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J. Y CIA LTDA., a pagar la suma de DOSCIENTOS VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$221'861.078,00)*

6. *Que se condene al demandado a pagar los arriendos que se causen hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva*
7. *Que se condene a la parte demandada a pagar por concepto de intereses al 18% anual aplicado a los cánones de arrendamiento recibidos y hasta la fecha de su entrega.*
8. *Condenar al demandado en agencias y costas del proceso.*

Las anteriores pretensiones tienen como fundamento los siguientes hechos:

1. Que el accionante es hijo y heredero de los señores Víctor Julio Castellanos Casas (q.e.p.d) y la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos (q.e.p.d.).
2. Indicó, que la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos (q.e.p.d) en el año 2000, entrego mediante contrato verbal a la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J. Y CIA LTDA., los inmuebles distinguidos con folio de matricula 50C-00024359 ubicados en la carrera 238 A N° 8 A 20, que comprende tres bodegas comerciales distinguidas con la nomenclatura urbana de la carrera 28 A N° 8 A 18, carrera 28 A N° 8 A 20 y carrera 28 A N° 28 A 22, y el identificado con folio de matricula N° 50C-01267972 ubicado en la Carrera 28 N° 8-73 de Bogotá, que comprende un edificio de cinco pisos comerciales e independientes para que los pusiera en arriendo.
3. Sostuvo, que hasta el año 2009, la sociedad demandada le entrego los cánones de arrendamiento de los inmuebles señalados anteriormente y a partir del año 2010, la sociedad demandada entrego a la firma INMOBILIARIA CORREDOR Y GOMEZ FINCA RAIZ S.A.S. los inmuebles ubicados en la carrera 238 A N° 8 A 20, que comprende tres bodegas comerciales distinguidas con la nomenclatura urbana de la carrera 28 A N° 8 A 18, carrera 28 A N° 8 A 20 y carrera 28 A N° 28 A 22, para que los arrendara y que le entregó a la sociedad demandada por concepto de cánones de arrendamiento la suma de \$703'713.819 mcte., que comprenden cánones de arrendamiento desde enero de 2010 a la fecha de presentación de la demanda.
4. Manifestó, que el inmueble ubicado en la Carrera 28 N° 8 A 18 se entrego en arriendo al señor Norberto Alirio Orrego Naranjo y otros a partir del año 2010, cancelando por concepto de arriendo la suma de \$221'861.078 mcte.
5. Agregó, que la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos (q.e.p.d) falleció el 20 de enero de 2015, de quien se adelanta la sucesión intestada junto con la de su esposo Víctor Julio Castellanos Cass (q.e.p.d) en el Juzgado 3 de Familia de Bogotá, bajo el radicado 2016/615.
6. Puntualizó, que la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J. Y CIA LTDA., no entrego los cánones de arrendamiento a la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos desde el año

2010 ni ha puesto los dineros a disposición de la sucesión N° 2016-615 que se adelanta en el Juzgado Tercero de Familia.

TRAMITE PROCESAL

Por medio de providencia del 9 de agosto de 2018, se admitió la demanda, de ella y sus anexos se ordeno correr traslado a la sociedad demandada por el término legal de veinte (20) días.

Notificada la sociedad demandada, contesto la demanda en tiempo, y conforme a providencia de fecha 8 de abril de 2019¹, se admitió la reforma de la demanda, la que igualmente fue contestada dentro del término por la sociedad demandada.

La demandada se opuso a las pretensiones de la demanda, formulando como excepciones de mérito, “*la inexistencia de la obligación*” y “*cobro de lo no debido*”.

Trabada la relación jurídica procesal, se señaló fecha para la audiencia inicial, la cual se llevó a cabo el 27 de abril de 2021², en donde se recibió el interrogatorio de los extremos de la litis, se hizo control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas, entre ellas ordenando oficiar a las entidades que solicitó el extremo demandante, para que se aportara por la entidad demandada los balances contables de los años 2010 a 2018, por parte de la Inmobiliaria Corredor y Gómez Finca Raíz S.A.S., para que se allegue la relación de dineros entregados a la sociedad aquí demandada en virtud de los contratos de arrendamiento, así como al arrendatario Norberto Alirio Orrego para que entregara igualmente la relación de los dineros que entregó a la sociedad demandada por concepto de cánones de arrendamiento.

Ante la falta de entrega de los informes de relación de cánones de arrendamientos, conforme se ordenó en la audiencia inicial, solo hasta el 12 de abril de 2023, se pudo llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 373 del Código General del Proceso, cerrando la etapa probatoria y se dispuso correr traslado para presentar los alegatos de conclusión, derecho del cual hicieron uso los apoderados del demandante y demandado.

CONSIDERACIONES

En lo que tiene que ver con los llamados presupuestos procesales no existe reparo de ninguna índole, como quiera que los mismos se encuentran satisfechos dentro del presente proceso, tampoco se avizora actuación alguna que pueda dar lugar a decretar nulidad,

¹ PDF 01 pag 293 cdno 1

² PDF 03

por lo tanto, esta instancia finalizará con un pronunciamiento sobre el mérito de la controversia jurídica planteada.

De conformidad con los hechos que sirven de fundamento a la demanda, trata la presente acción de la declaratoria del recibo de cánones de arrendamiento por parte de la sociedad demandada de inmuebles que son de propiedad de la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos (q.e.p.d) entre el año 2010 a la fecha de presentación de la demanda y que en virtud del fallecimiento de ésta, no han sido puestos a disposición de la sucesión intestada que se sigue ante el Juzgado 3° de Familia de Bogotá, las que estima el demandante en la suma de \$925'574.897 mcte., y, que los mismos sean puestos a disposición de la sucesión junto con los intereses al 18% anual.

Como quiera que estamos frente a una acción declaratoria, en la que el demandante en virtud al hecho de ser hijo de quien fungía o funge todavía como titular del derecho de dominio de los bienes involucrados en el sub judice, corresponde al despacho proveer si el mismo esta legitimado en la causa.

La legitimación en la causa, para el caso por activa, es aquella que consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la a la cual la ley se la concede, para actuar; sobre este principio procesal ha dicho la Corte Suprema de Justicia, *“Para que la pretensión sea acogida en la sentencia es menester entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De dónde se sigue que lo concerniente a la legitimación de la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor”*³

En el sub examine, el accionante demostró ser hijo de la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos (q.e.p.d) al aportar el registro civil de nacimiento visible en la pagina 10 del pdf 01, y como se observa en las pretensiones de la demanda, no esta solicitando la entrega de los dineros por concepto de los cánones de arrendamiento para él, si no para la sucesión, por lo que la legitimación en la causa por activa, para incoar la acción no admite reparo.

Comoquiera, que lo pretendido es la entrega de unas sumas de dineros por concepto de cánones de arrendamiento de inmuebles que fueron del de cujus, y dado que se solicitan desde el año 2010 a la fecha de presentación de la demanda, debe en primer lugar, el juzgado indagar, de conformidad con las pruebas aportadas, si efectivamente, los inmuebles fueron entregados por su titular para ser dados en arrendamiento, en segundo lugar si los periodos de los que se solicita el reintegro del dinero es procedente y en tercer lugar,

³ Corte Suprema de Justicia -Sala Casación Civil- M.P. Eduardo García Sarmiento.

en caso de ser positivo el reintegro de las sumas de dinero a cuánto asciende dicha suma.

De las pruebas aportadas al proceso, las practicadas, se allego prueba documental como lo es la escritura publica numero 5 de la Notaria 18 del Circulo de Bogotá, que data del 4 de enero de 2011⁴, del cual hace parte el Acta N° 25 de septiembre de 2010, que es la Reunión o Junta de Socios de la sociedad demandada, que los únicos acreedores del usufructo de los ingresos de la sociedad, que para dicha data eran los arrendamientos, serian de los señores Víctor Julio Castellanos Casas y Hermelinda Rodríguez Castellanos.

En audiencia donde la representante legal de la sociedad demandada absolvió interrogatorio de parte, acepto que, si fueron arrendados los inmuebles de propiedad de la señora Hermelinda y que los dineros por concepto de cánones de arrendamiento, fueron entregados hasta el fallecimiento de la titular a esta para su manutención.

Se colige de lo anterior, que la sociedad demandada si recibió los inmuebles a los que hace referencia esta demanda desde el año 2010 para ser administrados, a través de un contrato de mandato verbal, como quiera que simplemente en la referida asamblea se indicó que los únicos acreedores del usufructo de los arriendos serian los esposos Castellanos Rodríguez.

Respecto del mandato, el artículo 2142 del Código Civil, indica que *“es un contrato en que una persona confía la gestión de una 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**”*.

Establecido que entre la fallecida señora Rodríguez de Castellanos y la sociedad aquí demandada, existió un contrato de mandato para la administración de sus bienes, debemos auscultar el segundo de los puntos fijados por el despacho para resolver, estos es, establecer cual es el periodo por concepto de esa administración por parte de la sociedad demandada que debe ser reintegrado; se alega por la parte demandante que es desde el 2010 hasta la fecha de presentación de la demanda y la demandada alega que no es desde el año 2010, si no a partir del año 2015, momento en que falleció la señora Hermelinda.

Esta manifestación guarda respaldo con lo pactado en el acta de asamblea del 25 de septiembre de 2010, cuando en ella se indicó que los conceptos de arrendamiento serian entregados a los señores Víctor y Hermelinda, siendo que el señor Víctor fallece primero y el deceso de la señora Hermelinda ocurrió el 20 de enero de 2015, es procedente colegir que, hasta dicha data, ella recibió los cánones de arrendamiento.

⁴ PDF 01 pagina 158 a 178 del cuaderno 1

Es plausible llegar a esa conclusión, por lo pactado en el acta de asamblea del 25 de septiembre de 2010, y en caso de no haberlos recibido, para los periodos comprendidos entre la entrega de los bienes hasta el deceso (20 de enero de 2015) la única legitimada para ello era la señora Hermelinda y no el aquí accionante como quiera que no cuenta con un mandato o poder que le permita reclamar dichas sumas para dicho periodo.

Así las cosas, es claro que solo se pueden reconocer el reintegro de los cánones de arrendamiento de los inmuebles objeto de esta demanda desde el año 2015 a la fecha en que los mismos estuvieron arrendados por los arrendatarios a los que hace mención en los hechos y pretensiones de la demanda.

En este punto, es preciso resaltar que, dentro de las diligencias desarrolladas por el despacho, como fueron los interrogatorios de parte, como el del demandante, se indico que uno de los pisos del inmueble ubicado en la Carrera 28 N° 8 A 18, se encuentra ocupado por este desde el año 2010, indicó que, en virtud a contrato de comodato, suscrito con su madre, la señora Hermelinda, del cual no se aportó prueba al respecto.

En tercer lugar, se debe indagar por parte de este togado, cual es la suma que debe ser reintegrada por la sociedad demandada, sobre este punto, se ordenó oficiar a la sociedad Corredor y Gómez Finca Raíz S.A.S., que aportó la relación de pagos⁵, de los inmuebles así:

- Inmueble ubicado en la carrera 28 A N° 8 A 20 con vigencia del 1 de noviembre de 2015 a 12 de septiembre de 2017, por valor de \$38'680.405 mcte
- Inmueble ubicado en la carrera 28 A N° 8 A 22 con vigencia de contrato de arrendamiento del 1 de septiembre de 2015 al 24 de julio de 2017 por valor de \$ 46'767.440 mcte.
- Inmueble ubicado en la carrera 28 N° 8-73 primer piso, vigencia del contrato del 1 de septiembre de 2009 al 26 de julio de 2017, del cual solo se reconocerá desde enero de 2015 hasta la vigencia del contrato por valor de \$92'266.553 mcte
- El segundo piso vigencia del contrato 1 de septiembre de 2009 al 2 de mayo de 2017, al que igualmente solo se reconocer desde enero de 2015, por valor de \$32'817.507 mcte
- Y del tercer piso vigencia del contrato de arrendamiento del 1 de febrero de 2015 al 8 de agosto de 2017 por valor de \$28'347.155 mcte.

Por parte de José Tobías Ramírez, quien fungió como arrendatario del inmueble ubicado en la carrera 28 A N° 8 A 18, se recibió respuesta⁶, en virtud a lo expuesto líneas atrás, solo se reconocerá desde el año 2015 a la fecha en que estuvo arrendado 4 de mayo de 2020, por valor de \$154'574.000 mcte.

⁵ PDF 017 cdno 1

⁶ PDF 019 cdno 1

En ese orden de ideas, estando aceptado por la parte demandada, que administro los bienes a los que hemos hecho alusión en este proceso y que los arrendatarios rindieron informe de los dineros que fueron entregados a la sociedad demandada por concepto de cánones de arrendamientos desde enero de 2015 hasta la fecha de terminación de los contratos de arrendamientos, se concluye que dicha suma asciende a \$393'453.060 mcte. los cuales deben ser reintegrados por la sociedad demandada a favor de la sucesión de la señora Hermelinda Rodríguez de Castellanos, que deberán ser consignados a favor de este despacho o en su defecto acreditar que son puestos a disposición del Juzgado 3° de Familia de Bogotá para el trámite de la sucesión intestada 2016/615.

En lo que tiene que ver con los intereses solicitados por la parte demandante, estos no se conceden al no estar probado desde que data fueron solicitados por autoridad judicial a la sociedad demandada y que esta entro en mora de entregarlos.

Finalmente, respecto de los gastos en los que incurrió la sociedad demandada, como impuestos y demás emolumentos de los inmuebles objeto de este asunto, no existe prueba que permita establecer que dichos pagos se realizaron, al no haber aportado dichos recibos de pago por dichos concepto o certificaciones expedidas por las autoridades administrativas que así lo demuestren.

Mas aun, cuando la misma representante legal manifiesta en su interrogatorio de parte que los balances de la sociedad no han sido aprobados, este reconocimiento de gastos de ser el caso y por encontrarlo procedente, lo deberá hacer el Juez de Familia, en el trámite de inventarios y avalúos, estadio procesal donde deberán demostrarlos, por lo que aquí solo se encuentra probado cual es la suma que se debe reintegrar por cánones de arrendamiento.

De todo lo anterior, es viable indicar que la excepción de mérito formulada por la parte demandada, nominada como “cobro de lo no debido” encuentra prosperidad en forma parcial, al no acogerse las pretensiones de la demanda en la forma solicitada, comoquiera que se estableció que efectivamente la sociedad demandada si debe una suma de dinero a la sucesión de Hermelinda Rodríguez de Castellanos, mas no en el monto y periodo que se solicitó como quedó demostrado.

DECISION

En consideración a lo expuesto en las líneas que preceden, el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. **DECLARAR** parcialmente probada la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
2. **DECLARAR** que entre la sociedad demandada CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTDA y la señora HERMELINDA RODRIGUEZ DE CASTELLANOS, existió un contrato de mandato para la administración de los bienes identificados con folios de matrículas 50c-01267972 y 50C-0024359, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
3. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad demandada CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTDA., deberá poner a disposición del Juzgado 3° de Familia de Bogotá y para el proceso 2016/615, la suma de \$393'453.060 mcte., en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. De lo cual deberá dar cuenta a este despacho.

O en su defecto a este despacho judicial en el mismo termino.
4. **NEGAR** la pretensión referente al pago de los intereses sobre la suma reconocida a reintegrar por lo expuesto en la parte motiva.
5. **CONDENAR** en costas a la parte demandada en un 60%, fijando como agencias en derecho la suma de \$10'000.000mcte., por secretaria líquídense.

Notifíquese y cúmplase

El Juez,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

