

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA ANTICIPADA No. 27.

-PROCESO: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA
-DEMANDANTE: DORA ALBA CORREA OROZCO.
-DEMANDADO: TULIA ORTEGA RESTREPO.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2020-00527-00.

VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

1. ANTECEDENTES

- 1.1. El 22 de octubre de 2020, la señora DORA ALBA CORREA OROZCO presentó demanda Ejecutiva Singular de Mínima Cuantía con el fin de que se libre mandamiento de pago a su favor y en contra de la señora TULIA ORTEGA RESTREPO, aportando como título base de recaudo un Contrato de arrendamiento de local comercial.
- 1.2. La demandante señaló que, el contrato de arrendamiento fue suscrito el 19 de agosto de 2014, posterior a ello, la arrendataria adquirió el 50% del local comercial, y a partir 1 de septiembre de 2019 adeuda los cánones de arrendamiento que, a la fecha de presentación de la Demanda, ascendían a la suma de \$8.562.400.
- 1.3. Efectuado el estudio de la demanda, y teniendo en cuenta que se cumplieron con los requisitos exigidos por los artículos 82, 89, 422 y 430 del Código General del Proceso, el Juzgado procedió a librar mandamiento de pago por concepto de cánones de arrendamiento correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2019 hasta el 31 de octubre de 2020., y por sus respectivos intereses moratorios al 6% anual, desde la fecha de exigibilidad de cada uno de los cánones de arrendamiento y hasta que se realice el pago total de la obligación.
- 1.4. Tras haberse enviado la correspondiente comunicación que trata el Art. 291 del C.G.P a la dirección del demandado, el día 14 de febrero de 2022, se notificó personalmente del mandamiento de pago, la señora TULIA ORTEGA RESTREPO, quien presentó recurso de reposición en contra del auto que libra mandamiento y contestación de demanda con excepciones de mérito dentro del término legal.
- 1.5. Frente al recurso de reposición, el apoderado de la parte demandada como argumento principal señaló que, la demandada no está obligada al pago de cánones derivados del contrato de arrendamiento objeto de ejecución, puesto que este finiquitó cuando la señora TULIA ORTEGA RESTREPO adquirió el 50% del local comercial producto de cesión de derechos herenciales. Razón por la cual, solicitó la revocatoria del mandamiento de pago.

En consideración de los argumentos esgrimidos por el recurrente, el Despacho mediante Auto 2263 de 6 de julio de 2022 resolvió no reponer el mentado Auto, al considerar que los argumentos expuestos por el demandado no atacaban los requisitos formales del título ejecutivo, esto

es, la identificación de las partes del contrato, firma, la obligación clara y expresa, fecha y forma de vencimiento de los cánones de arrendamiento.

1.6. Respecto de la contestación de la demanda, el apoderado de la parte demandada presentó las siguientes excepciones de mérito:

a) **Excepción de mérito basada en la confusión del bien patrimonial objeto de la calidad de propietario universal de origen sucesoral**, la cual argumentó en el hecho que la demandante presentó una demanda ejecutiva con fundamento en un contrato de arrendamiento, dentro del cual se aduce que la señora Dora Alba Correa Orozco es la propietaria del inmueble, y por ello le asiste el derecho de cobrar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, afirmando que es la propietaria del 50% de la propiedad ubicada en la Carrera. 11 D No. 39-12, cuyos linderos se encuentran en la escritura No. 2701 de 27 de diciembre de 2002, celebrada en la Notaria Cuarta del Circuito de Cali – Valle. Al respecto, el excepcionante señala que dicha escritura corresponde a una Sucesión intestada en donde se encuentran los linderos de la propiedad horizontal denominada LUIS MARIA OROZCO, la cual contiene 3 folios de matrícula inmobiliaria 370-398292, 370-398291 y 370-398290; esta última, correspondiente al local comercial objeto del Contrato de arrendamiento y que en la actualidad, es materia de proceso divisorio adelantado en el juzgado 27 Civil Municipal de Cali, indicando que a la fecha solamente se ha adjudicado en un 50% del 100% de la propiedad a favor de la ejecutada Tulia Ortega Restrepo, mediante sentencia No 011 de 13 de abril de 2018 proferida por dicho despacho..

b) **Excepción de mérito basada en la falta de legitimación en la causa por Activa**, la cual se argumenta en el sentido de que la ejecutante Dora Alba Correa Orozco, no ostenta la calidad de propietaria del inmueble, y por ende no acredita la titularidad de la relación jurídica material que la habilita por ley para actuar procesalmente, situación que se encuentra reconocida en el escrito inicial, en el cual se expresa que su derecho del dominio recae sobre el 50% del local comercial, inclusive destaca que a la fecha quien ostenta la calidad de dueña del 50% es la ejecutada conforme a la sentencia 011 de 13 de abril de 2018 proferida por el Juzgado 27 Civil Municipal de Cali.

c) **Excepción de mérito “la innominada”** dentro de la cual, el apoderado judicial reitera varios de los aspectos esgrimidos en los medios exceptivos anteriores, no obstante, en concreto, manifestó que no existe inmueble que corresponda a la dirección anotada en el contrato descrito en escritura pública y que a su vez éste está siendo ocupado por la demandada.

1.7. De dicha contestación se corrió el respectivo traslado a la parte ejecutante quien recorrió las excepciones señalando que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y no finiquitó por el hecho de que la demandada haya adquirido el 50% del inmueble; no obstante, esta situación no es desconocida por la parte actora, quien disminuyó el canon de arrendamiento en la proporción equivalente a su derecho del dominio.

Respecto de los linderos, señala que, el ejecutado reconoce que el local comercial hace parte del bien inmueble identificado bajo la nomenclatura calle 39 No., 11D – 03 local 1, sobre la cual recae actualmente un proceso declarativo divisorio material de bien común a razón de los linderos generales sin especificar, de todos modos, aduce que no es necesario que quien arriende sea la propietaria. Por otro lado, indica que el contrato

de arrendamiento aportado solo contiene los linderos generales, sin embargo, el local comercial hace parte de dicho inmueble, el cual en este momento está en proceso declarativo de división material. Finalmente, indica que a pesar de que la demandada pretende desconocer el negocio jurídico objeto de estudio, aquel se encuentra reconocido con el pago de cánones de arrendamiento, los cuales fueron pagados hasta el año 2009.

- 1.8. Por lo previamente expuesto, pasa el presente proceso a Despacho para proferir sentencia anticipada, en virtud a que no hay pruebas que decretar, por ser suficientes las ya obrantes en el proceso, y conforme lo prevé el núm. 2 del art. 278 del CGP.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a este Juzgado determinar si es procedente seguir adelante la ejecución en favor de DORA ALBA CORREA OROZCO., y en contra de TULIA ORTEGA RESTREPO o en su defecto si deben prosperar las excepciones de mérito propuestas, bajo la denominación de i) ***confusión del bien patrimonial objeto de la calidad de propietario universal de origen sucesoral***, ii) ***falta de legitimación en la causa por Activa*** iii) ***la innominada***.

3. CONSIDERACIONES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 278, inciso segundo del Código General del Proceso, es factible para el operador judicial, proferir sentencia anticipada “*cuando no hubiere pruebas por practicar*”, en dicho sentido, como en el caso concreto no existen pruebas por practicar, habida cuenta que las partes sólo pidieron tener en cuenta las pruebas documentales que fueron anexadas oportunamente por cada una de ellas, se debe proferir fallo sin más trámites procesales, dándole prevalencia a los principios de celeridad y economía procesal.

Dicha conclusión ha sido abordada por la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, en reiteradas sentencias, en la cual se ha establecido que los juzgadores cuando adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, han de proferir fallo definitivo sin más trámites, por innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso (**CSJ-SC-4532-2018 MP Luis Armando Tolosa Villabona**)

Así las cosas, dentro del asunto en particular, se observa que se inició a una acción ejecutiva tomando como título base de recaudo un contrato de arrendamiento, para así reclamar el cobro de cánones de arrendamiento insolutos, a cargo de la ejecutada. En dicho sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso consagra 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, 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.*”

Se destaca, que el cobro ejecutivo de una obligación requiere acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación a cargo del demandado, en todo su contenido sustancia, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar, o sin acudir a elementos de juicios adicionales que entorpezcan el derecho incorporado en el título base de recaudo.

Bajo este panorama, a criterio del despacho el contrato de arrendamiento de local comercial que ha sido usado como título de ejecución, cumple con las

exigencias de título ejecutivo, pues se observa que, entre las partes existió un acuerdo consensual, bilateral, libre y espontáneo, que se venía ejecutando hasta el 1 de septiembre de 2019, también existe claridad en las obligaciones de cada uno de los contratantes, y demás estipulaciones que se encuentran contenidas en el negocio jurídico en mención, y que en este caso, corresponden a cuestionamientos que se encuentran regulados en la Ley 820 de 2003, norma que resulta aplicable por analogía al arrendamiento de locales comerciales, y que permite establecer que es exigible por vía ejecutiva el contrato de arrendamiento objeto de revisión.

Una vez precisado lo anterior, es menester de esta judicatura, analizar de fondo cada uno de los medios exceptivos que han sido formulados por la parte ejecutada.

Inicialmente se ha propuesto la excepción de “**confusión del bien patrimonial objeto de la calidad de propietario universal de origen sucesoral,**” frente a dicho medio exceptivo, debe señalarse que las excepciones de fondo tienen como propósito oponerse a la pretensión ejecutiva, buscando con ello, evitar la ejecución de la obligación contenida en el título ejecutivo. En este asunto, la excepción aludida, no desconoce el derecho reclamado, toda vez a lo largo de la demanda se ha reconocido la existencia del contrato de arrendamiento, y no existe discusión alguna frente a los pagos iniciales realizados por concepto de canon de arrendamiento, lo cual legitima y ratifica la obligación objeto del proceso de la referencia. Por otro lado, el hecho de que el local comercial arrendado se encuentre involucrado en un proceso divisorio y aun no se defina la propiedad en favor de la ejecutante, no desvirtúa que la misma haya usufructuado el bien raíz con antelación sin tener tal connotación, en este orden, no existe motivo alguno ahora, para negar su condición de arrendadora, lo que si sucede en este caso es la reducción del canon de arrendamiento, toda vez que al adquirir la ejecutada el 50% de los derechos de dominio sobre la propiedad, aquel se debe reducir en tal proporción, como efectivamente fue declarado desde la radicación de la demanda, por los motivos expuestos esta excepción no está llamada a prosperar, pues no ataca la obligación que se está cobrando en el referido asunto.

La segunda excepción formulada en la demanda ejecutiva es la denominada “**falta de legitimación en la causa por Activa**”, la cual fue formulada bajo el hecho de que, al no acreditarse la titularidad de la relación jurídica material en cabeza de la demandante, ello causa la falta de legitimación en la causa por activa, pues el derecho de dominio de la demandada recae sobre el 50% del local comercial.

Frente a ello, debe dilucidarse que la legitimación en la causa se entiende como un presupuesto de la sentencia de fondo porque otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre el mérito de las pretensiones del actor y las razones de la oposición por el demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. En resumen, la legitimación en la causa es una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso. Por tanto, cuando una de las partes carece de dicha calidad o atributo, no puede el juez adoptar una decisión de mérito y debe entonces simplemente declararse inhibido para fallar el caso de fondo. **(T-416 de 1997)**

Por su parte, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha establecido que la legitimación en la causa por activa se complementa con el interés jurídico para obrar, pues se requiere que el demandante posea un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formuló en la demanda, esto es, en la pretensión incoada y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión, ello a fin de que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación. **(CSJ SC-3414 de 2019)**

En materia contractual, se ha disentido que el contrato de arrendamiento regulado en la Ley 820 de 2003, presta mérito ejecutivo sin necesidad de que se incluya una cláusula que lo disponga como tal, pues el arrendador, podrá acudir a instancias judiciales con el ánimo de obtener la satisfacción de su acreencia, sin que ello resulta un requisito obligatorio para su ejecución. Por otro lado, debe aclararse que quienes se encuentran legitimados tanto por activa, como por pasiva, son los suscriptores del mismo, pues entre ellos nació el contrato, y con ello las obligaciones derivadas del mismo, por lo expuesto, para el sub lite, no es de recibo de que tras haberse ejecutado el contrato desde el 19 de agosto de 2014, con plena normalidad, aceptando y cumpliendo cada una de las obligaciones, gozando y disfrutando del inmueble y sin que exista discusión alguna de los pagos de cánones de arrendamiento, se intente en estas instancias, desconocer dicha obligación, bajo argumentos que no afectan la acreencia como tal.

Aunado a lo anterior, mirese que la aquí demandada obtuvo la propiedad del 50% del inmueble arrendado solo hasta el 10 de mayo de 2018, y desde el año 2014 estaba vigente entre las partes el contrato de arrendamiento, lo cual aunado a la conducta procesal de la parte demandada de tratar de confundir un predio con otro, y de sostener contrario a lo probado que la demandante no es propietaria, cuando del certificado de tradición es claro que al menos tiene derechos en un 16.66%, y el no negar o tachar la firma del contrato de arrendamiento que se le opuso y den o explicar, al contestar al demanda sobre cuál predio fue que se celebró dicho contrato, evidencia una conducta elusiva que conlleva a establecer que en efecto el contrato lo fue sobre el local comercial.

Ahora es claro que la aquí demandada goza en estos momentos de la condición de propietaria del 50%, y a la vez es arrendadora del local comercial, por lo que su obligación se debe cobrar en la proporción correspondiente, esto es, el 50% respectivo, la razón de ello es que el contrato no se ha extinguido, y la adquisición posterior del 50% de derecho sobre el bien arrendado configura el fenómeno de la confusión parcial de la obligación de pagar el canon de arrendamiento (Art 1726 del C Civil)

Lo anterior coincide con las aspiraciones deprecadas por la ejecutante, quien, desde el escrito inicial, ya mencionó que sus pretensiones son en torno al pago de las obligaciones insolutas por cánones de arrendamiento bajo esas condiciones. En atención de lo expuesto, la excepción propuesta esta llamada al fracaso y así se dispondrá en esta providencia.

Finalmente, frente a la excepción "Innominada", la demandada dentro de su argumentación itera varios de los aspectos esgrimidos en los medios exceptivos anteriores, no obstante, manifestó que no existe inmueble que corresponda a la dirección anotada en el contrato descrito en escritura pública y que a su vez esté siendo ocupado por la demandada. Frente a esta situación, debe recordarse que la naturaleza de dicha excepción es la de incluir eventuales excepciones que oficiosamente el juez puede decretar en caso de que se hallen probados los hechos para su constitución, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso. En el caso en particular, como se aseveró anteriormente, no se invocaron nuevos hechos que ameriten un estudio de fondo de los mismos, tampoco existen en el proceso circunstancias que ameriten declarar una excepción oficiosa, en estas condiciones, se tendrá como no probada esta excepción.

Así las cosas, no se encuentran probadas las excepciones de fondo propuestas por la ejecutada, por lo que se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma

dispuesta en el mandamiento de pago, sin que sean necesarias más consideraciones al respecto.

4. DECISIÓN.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones denominadas “*confusión del bien patrimonial objeto de la calidad de propietario universal de origen sucesoral, falta de legitimación en la causa por Activa e innominada*”, propuesta por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se **ORDENA** seguir adelante la ejecución en contra de TULIA ORTEGA RESTREPO y a favor de DORA ALBA CORREA OROZCO, tal y como se decretó en el auto de mandamiento ejecutivo proferido por este Juzgado el 5 de febrero del 2021.

TERCERO: De conformidad con el art. 446 del C. G. del P. **ORDÉNESE** a cualquiera de las partes presentar la liquidación del crédito.

CUARTO: De conformidad con el art. 444 *ibidem*, **ORDÉNESE** el avalúo de los bienes que fueron embargados, secuestrados, los que se llegaren a embargar y secuestrar y posterior remate de los mismos.

QUINTO: CONDÉNESE a la parte demandada al pago de las costas procesales. Para efectos de ser incluidas en la respectiva liquidación se **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$ 328.120.

SEXTO: Una vez en firme el presente auto y liquidadas las costas procesales, **REMÍTASE** el expediente a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI en cumplimiento al acuerdo PSAA13-9984 de 2013 expedido por el C. S. de la J.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202000527