



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901
BUCARAMANGA- SANTANDER
Correo electrónico: j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Declarativo No. 680014003022202100128.00
Demandante: IRIS YASMIN GOMEZ
Demandados: CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S, GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS

CONSTANCIA SECRETARIAL: Con el atento informe que la parte demandada CARLOS MANUEL ARENAS S.A. presentó excepciones previas de las cuales se encuentra surtido el traslado a la parte demandante. Bucaramanga, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

SILVIA RENATA ROSALES HERRERA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Resuelto el recurso de reposición y notificada la demandada GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS, se procede a resolver las excepciones previas presentadas por el demandado CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S, mediante apoderada judicial. Si bien del recurso de reposición no se corrió traslado por la secretaria del despacho de la forma indicada en el artículo 110 del C.G.P., el mismo se entiende realizado conforme lo señalado en el parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, al haberse remitido por la apoderada judicial copia del recurso de reposición a la dirección de correo electrónico del apoderado de la parte demandante (Archivo No. 18), quien emitió pronunciamiento mediante memorial visible en el expediente (Archivo No.19).

En orden de lo anterior, se procede a resolver el recurso de reposición propuesto por el demandado, en el que se alega la configuración de cuatro causales de excepción previa.

1. De la excepción

La apoderada de la sociedad CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., considera que se encuentran configuradas las excepciones previas previstas en los numerales 5, 7, 9 y 10 del artículo 100 del Código General del Proceso. En síntesis argumentó: **a)** Existir una indebida acumulación de pretensiones al fundarse en lo previsto en el artículo 1.546 del Código Civil (resolución del contrato) y aun así solicitar pretensiones que han de tramitarse mediante el proceso ejecutivo y otras mediante un proceso verbal; **b)** Considera que a la demanda se le está dando un trámite que no le corresponde, pues debe entenderse que lo perseguido es el cumplimiento por lo que el trámite a impartir es el de un proceso ejecutivo, debiéndose proferir mandamiento de pago en vez de auto admisorio; **c)** No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, calidad que se predica de RICHARD NIXÓN PACHECHO DÍAZ quién junto con la demandante figuran como consignantes dentro del contrato de administración de arrendamiento de bien inmueble 0047; **d)** No estar acreditada la calidad de cesionaria de la sociedad CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S, así como el hecho de que CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S y GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S., llegaron a ser una misma empresa.

2. Del traslado de las excepciones

El apoderado de la parte demandante solicitó negar en su totalidad las excepciones previas propuestas por la apoderada del demandado CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., exponiendo en síntesis los siguientes argumentos:

- Frente a la prevista en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P: refiere que existen procesos declarativos puros, constitutivos y de condena, configurándose este último cuando se busca la declaratoria de un derecho incierto y como consecuencia la condena al pago o cumplimiento de la obligación.
- Numeral 7 del artículo 100 del C.G.P: considera que el trámite del proceso verbal sumario es el correcto y no el ejecutivo.

- Numeral 9 del artículo 100 del C.G.P: refirió que el señor RICHARD NIXON PACHECHO DIAZ no es un litisconsorte necesario sino cuasinecesario a quién la sentencia produce efectos sin que se requiera de su presencia para desatar la instancia.
- Numeral 10 del artículo 100 del C.G.P: afirmó que el representante legal de la entidad demandada no entregó copia del contrato de cesión, sin embargo aporta copia del referido contrato que obra en actuación administrativa surtida ante la Alcaldía de Bucaramanga. Frente a la calidad de la empresa GRUPO CAVA Y MANUEL ARENAS y GRUPO CAVA Y CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., aporta certificado de existencia y representación legal.

3. Consideraciones

En atención a que las excepciones se fundan en diferentes presupuestos de los contemplados en el artículo 100 del Código General del Proceso, se procederá a resolver uno por uno en el orden señalado por la apoderada judicial.

3.1.- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o indebida acumulación de pretensiones (Art. 100 numeral 5) y habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde (Art.100 numeral 7)

La demanda es inepta cuando deja de hacerse algún señalamiento de los requeridos legalmente (Art.82 C.G.P), cuando se omite aportar con la demanda algún documento previsto por el legislador como necesario (art. 84 ejusdem) o se formulan pretensiones acumuladas sin observancia de las exigencias y restricciones previstas en la ley (art.88).

El apoderado de la parte demandante en su escrito de demanda elevó como pretensiones: **1.** La declaratoria del incumplimiento del demandado CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S del contrato de administración de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 16 de diciembre de 2017, **2.** Ordenar el cumplimiento del contrato de administración, señalando los montos y conceptos a cancelar conforme las obligaciones señaladas en el contrato de administración, **3.** Declarar que el comportamiento del demandado le generó a la propietaria los perjuicios allí referidos, **4.** En consecuencia de dicha declaración, condenarla al pago de las sumas de dinero determinadas en el acápite petitorio por los montos y conceptos allí referidos y **5.** Ordenarle al demandado el cumplimiento, en lo sucesivo, del contrato de administración, en especial frente a las obligaciones de cancelar el canon de arrendamiento y la cuota de administración.

Es importante resaltar lo afirmado por el apoderado de la parte demandante en el escrito de subsanación, quien de forma expresa afirmó:

“En este caso en particular la demandante celebro un contrato con uno de los demandados quien a su vez cedió la posición contractual del otro demandado, ahora bien, éste último incumplió dicho contrato, razón para que la demandante siendo la parte cumplida pueda optar por resolver o pedir el cumplimiento del mismo. La señora IRIS YASMÍN HERNANDEZ, prefirió exigirle al demandando el cumplimiento del contrato y el pago de todos los perjuicios causados con ocasión al incumplimiento”.
(Subrayado del juzgado)

Lo anterior bajo el contexto que el fundamento jurídico de la acción es lo previsto en el artículo 1.546 del Código Civil, según lo afirmado por el togado en el escrito de subsanación.

De las pretensiones y hechos de la acción, se concluye que lo perseguido es el cumplimiento de obligaciones de dar suma de dinero, de una parte, y de otra, el reconocimiento y pago de los perjuicios, que a consideración de la parte demandante se ocasionaron con el incumplimiento contractual. Considera la apoderada que las pretensiones segunda y cuarta, son propias de un proceso ejecutivo al estar referidas al cumplimiento de una obligación. Por lo tanto, debió preferirse mandamiento de pago y no auto admisorio como en efecto se hizo.

Para el despacho es claro que la parte demandante puede perseguir la resolución o el cumplimiento del contrato ambas con indemnización de perjuicios (art. 1.546 C.C.) En el presente caso, se solicita el cumplimiento del contrato de administración de arrendamiento de vivienda urbana, el que considera fue incumplido por los demandados. Por lo tanto, si las obligaciones a cargo de los contratantes incumplidos constan en documentos que prestan mérito ejecutivo, pueden perseguirse mediante el proceso de ejecución, al tenor de lo señalado en los artículos 422, 424 y 428 del Código General del Proceso.

En el presente caso y conforme el contrato del que se desprenden las obligaciones perseguidas, se colige que el mismo no presta mérito ejecutivo, esencialmente por dos razones. Según el artículo 422 del C.G.P.,

pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que *provenzan del deudor* o de su causante. En el presente caso, la acción se dirige no solo en contra de GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS, quién firmó el contrato objeto de cumplimiento, sino también frente a CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., en virtud de un contrato de cesión que aparentemente fue suscrito por éste. Por lo tanto, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento no prestan mérito ejecutivo frente al último de los demandados referidos, pues habrá de determinarse el alcance y efectos de la cesión que se afirma se suscribió por los demandados para determinar quién debía satisfacer las obligaciones que se desprenden del ya referido contrato o si las mismas, son predicables de ambos en virtud de la existencia de una aparente solidaridad como lo interpreta la parte demandante.

En segundo lugar, el hecho con base en el cual, según el relato fáctico de la acción se produjeron los perjuicios de los que se pretende su declaratoria y pago, no pueden ser objeto de cobro ejecutivo al tenor de lo previsto en el artículo 428 del C.G.P., que dispone:

“El acreedor podrá demandar desde un principio el pago de perjuicios por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero, o por la ejecución o no ejecución de un hecho, estimándolos y especificándolos bajo juramento si no figuran en el título ejecutivo, en una cantidad como principal y otra como tasa de interés mensual...”

La norma en cita prevé su procedencia cuando se derivan de la no entrega de una especie mueble o bienes de género distintos de dinero y es precisamente, el no pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos que se persigue en virtud del contrato de administración suscrito, hecho del cual se desprende los perjuicios que se afirman haberse causado.

En suma, no hay lugar a declarar la prosperidad de las excepciones previstas en los numerales 5 y 7 del artículo 100 del C.G.P., por ser las pretensiones acordes a la disposición sustancial en que se fundó la acción y no prestar el contrato de administración mérito ejecutivo para perseguir el cobro de las obligaciones derivadas del incumplimiento y sus perjuicios, conforme lo expuesto.

3.2.- No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios (Art. 100 numeral 9)

El demandado afirma que no se integró en debida forma el litisconsorcio necesario por activa al no haberse presentado la demanda tanto por IRIS YAXMIN HERNÁNDEZ GÓMEZ y RICHARD NIXON PACHECHO DÍAZ, sin cuya intervención faltaría un presupuesto procesal que conllevaría a una sentencia inhibitoria como quiera que éste también intervino en el contrato en calidad de consignante.

A fin de determinar si la presente excepción debe prosperar, se hará una breve caracterización del litisconsorte necesario y cuasinecesario.

El artículo 62 del Código General del Proceso dispone:

“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado (...)”

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

De modo que, el litisconsorcio necesario en cualquiera de las hipótesis, puede ser calificado como tal, no porque lo demandara las reglas trasuntadas, sino por cuanto el asunto llevado a la judicatura versa en su esencia, y se halla directamente referido y ligado a una relación o a un acto jurídico de stirpe sustantiva, respecto del cual, “(...) por su naturaleza o por disposición legal (...)”, jamás será posible resolver, sin la presencia obligada de quienes son sujetos o intervinientes en esa relación.

Al rompe, se infiere que el litisconsorcio necesario depende en puridad de verdad de la relación jurídico sustancial, de tal forma que la intervención procesal será obligatoria cuando aquélla lo demande para forjar una relación común e interdependiente que obliga y comprende inexcusablemente a todos los participantes o intervinientes en el acto jurídico material al componer una relación única, indivisible e inescindible; y por consecuencia, esa modalidad litisconsorcial no depende de la relación jurídico procesal, sino que ésta, por el contrario, ha de estribarse en aquélla, al estar determinado causalmente por ésta.

Por tanto, concurren dos requisitos: presencia procesal obligatoria de sujetos en el juicio, y relación sustancial que determina incondicionalmente esa presencia. (...)¹

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia STC10431-2021. Magistrado ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

En suma, habrá litisconsorcio necesario cuando así lo disponga expresamente la ley o cuando de la relación sustancial o acto jurídico, deba resolverse uniformemente y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de quienes hacen parte de dichas relaciones.

Por su parte, el litisconsorcio cuasinecesario se caracteriza por: **1.** Son titulares de la misma relación sustancial. **2.** En virtud de esta, se extienden a todos los titulares los efectos jurídicos de la sentencia pero **3.** Su vinculación es potestativa y no forzosa u obligatoria.

Sobre la naturaleza de esta clase de intervención litisconsorcial, se resalta lo señalado por el profesor Henry Sanabria: "...Significa ello que siempre el litisconsorcio cuasinecesario se configura por expresa disposición legal que autorice proferir sentencia sin la citación de todos los litisconsortes y que ella en todo caso despliegue efectos para ellos; expresado en otras palabras: que la sentencia surta efectos frente a quienes están citados al proceso y frente a quienes no, es un asunto que emana del contenido de la relación sustancial debatida y de la autorización de la ley para que así sea"².

El apoderado de la demandante se opone al afirmar que existe un litisconsorte cuasinecesario, motivo por el cual no hay lugar a la vinculación forzosa del contratante y por ende, tampoco la prosperidad de la excepción, haciendo alusión a las obligaciones solidaridad como un caso en el que esté se configura.

De las pruebas obrantes en el expediente se puede concluir que en efecto, el contrato de administración de arrendamiento de vivienda urbana fue suscrito por RICHARD NIXON PACHECHO DIAZ y IRIS YASMIN HERNANDEZ GOMEZ, en calidad de propietarios del bien inmueble objeto del contrato No.0047, esto es, el ubicado en la carrera 33 No.86-144 apartamento 1007 Cacique Condominio Club. Es decir, existe una única relación jurídica sustancial, el contrato de administración, en donde no solo intervino la demandante sino también de quién su comparecencia se hecha de menos por la demandada.

Del contrato de administración no se puede predicar la solidaridad en las acreencias de los "consignantes", como quiera que las obligaciones solidarias tienen su fuente en la ley, la convención y/o el testamento (inciso 2, artículo 1568 C.C.)³. Por lo tanto, las obligaciones consignadas en el contrato objeto de cumplimiento no son divisibles frente a sus acreedores conformando una única e indivisible relación entre RICHARD NIXON PACHECHO DÍAZ y IRIS YASMIN HERNANDEZ GÓMEZ, por lo que se consideran satisfechos los presupuestos previstos en el artículo 61 para su integración.

Por lo expuesto y en virtud de lo previsto en el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso, se ordena la citación de RICHARD NIXÓN PACHECHO DÍAZ en calidad de litisconsorte por activa, concediéndosele el término de diez (10) días para que aporte o solicite las pruebas que considere y haga las manifestaciones que a bien tenga para la defensa de sus derechos e intereses. El proceso se suspenderá durante el término que tarde la convocatoria del litisconsorte, conforme lo señalado en el inciso segundo del artículo 61 del Código General del Proceso.

Se requiere a la parte para que proceda de conformidad. La notificación deberá atender lo previsto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, o en su defecto, lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020. En caso de acudir a las reglas de notificación previstas en esta última disposición, la parte demandante deberá indicar la forma en que obtuvo la dirección para la notificación electrónica aportado las evidencias del caso.

3.3.- No haberse presentado prueba de la calidad en que se cita a la sociedad CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S. (Art.100 Numeral 6)

Afirma la togada que la excepción se configura por dos razones: **1)** No estar acreditada la calidad de CESIONARIA en la que se cita a la sociedad CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., y **2)** haberse asegurado que CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S y GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S., llegaron a ser una misma empresa sin que haya sido objeto de demostración tal afirmación.

Conforme el artículo 84 del C.G.P., con la demanda deberá acompañarse la prueba de la existencia y representación legal de las partes y de la *calidad en la que intervendrán en el proceso*. Por lo tanto, la excepción previa prevista en el numeral 6 del artículo 100 ejusdem, se configura cuando con la demanda no se allega prueba de la calidad en que se afirma actuar el demandante o se cite al demandado.

En atención al hecho segundo del escrito de demanda, se colige que la demanda se dirigió en contra de CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., en atención a la cesión realizada por la demandada GRUPO CAVA

² Derecho procesal civil general. Henry Sanabria Santos-Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2021.

³ Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia No.0454 del 18 de septiembre de 1979 señaló que: "Las obligaciones solidarias, cuyo origen se remonta al derecho romano, son aquellas en que a pesar de recaer sobre objeto divisible y pluralidad de partes, facultan a cada acreedor para exigir el total del crédito o coloca a cada uno de los deudores en la obligación de pagar el total de la deuda, en tal forma que el pago efectivo en esas condiciones extingue la obligación respecto de los demás".

NEGOCIOS INMOBILIARIOS, es decir, como cesionario. En efecto, de los documentos aportados con el escrito de demanda y subsanación, no se evidencia que se haya acreditado la calidad de cesionario en virtud de la cual se demanda a CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S.

El apoderado judicial de la demandante al descorrer el traslado de las excepciones previas propuestas afirmó que no se entregó por la cesionaria copia del contrato de cesión. No obstante, afirma que en atención a una acción administrativa adelantada ante la Alcaldía de Bucaramanga, se aportó copia de un contrato de cesión, documento que se adjuntó con el escrito referido.

El documento aportado por el apoderado judicial y obrante en el expediente (pág.10 documento No.19) se denomina "CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL CONTRATO DE ARRIENDO" y fue suscrito entre Nubia Stella Valderrama Cordero en Representación Legal de GRUPO CAVA NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S., en calidad de cedente y de otra, GRUPO CAVA Y CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., como cesionario. La cláusula primera que refiere al objeto del contrato dispone: "EL CEDENTE, cede de forma definitiva en favor de EL CESIONARIO la totalidad de los derechos y obligaciones que asumió y ostenta como administrador (mandatario) dentro del contrato de mandato con fecha de inicio VEINTIDOS (22) DE DICIEMBRE DE 2017 celebrado con CRISTHIAN JULIAN LEÓN APARICIO identificado con c.c. No.91.535.162 de Bucaramanga (Santander) en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 33 No.86-144 APARTAMENTO 1007 CACIQUE CONDOMINIO CLUB".

Para los efectos descritos en el artículo 84 del Código General del Proceso, se entiende subsanado el defecto formal del que adolecía la acción, sin perjuicio de las discusiones que alrededor del documento aportado pueda suscitarse al interior del trámite.

Finalmente, en cuanto al segundo motivo de inconformidad no configura la excepción previa prevista en el numeral 6 del artículo 100 del Código General del Proceso, como quiera que parte de la discusión sobre la veracidad o no de un hecho señalado en el escrito de demanda, más específicamente, el identificado con el número décimo segundo. Además, no existe duda que la hoy demandada CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S., antes tenía como denominación social: GRUPO CAVA & CARLOS MANUEL ARENAS S.A.S. (pág.13 documento N.19 del expediente), por lo que no hay reparo alguno que hacer al respecto.

En mérito de lo expuesto, se declararán no probadas las excepciones previas consagradas en los numerales 5, 6 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso.

De otra parte, se declara prospera la referida al numeral 9 de la disposición procesal referida, conforme los argumentos previamente expuestos.

Como quiera que la totalidad de las excepciones previas no fueron resueltas de forma desfavorable, no se condenará en costas a la parte excepcionante.

Por lo expuesto, la suscrita Juez,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar imprósperas las excepciones previas fundadas en los numerales 5, 6 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso, conforme los argumentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción fundada en el numeral 9 del artículo 100 del Código General del Proceso.

TERCERO: En consecuencia de lo anterior, integrar el litisconsorte por activa con el señor RICHARD NIXÓN PACHECO DÍAZ. Se le concede el término de diez (10) días para que comparezca al proceso realizando las solicitudes probatorias que estime pertinentes, así como las manifestaciones que considere para la defensa de sus intereses.

Parágrafo: El proceso se suspenderá durante el término que tarde la convocatoria del litisconsorte, conforme lo señalado en el inciso segundo del artículo 61 del Código General del Proceso.

CUARTO: Se requiere a la parte demandante para que realice las diligencias necesarias para la notificación de RICHARD NIXÓN PACHECO DÍAS, lo que deberá atender lo previsto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, o en su defecto, lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

En caso de acudir a las reglas de notificación previstas en esta última disposición, la parte demandante deberá indicar la forma en que obtuvo la dirección para la notificación electrónica aportando las evidencias del caso.

QUINTO: Sin condena en costas, por lo expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

**Mayra Liliana Pastran Cañon
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
Bucaramanga - Santander**

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:

1c4f16624d9c0c2404fe061a206b53cfcfa83a92bbd3a08d6c4304db24b8232

Documento generado en 28/10/2021 08:58:43 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**