



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Sentencia Anticipada

Cali, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal de Responsabilidad Civil Contractual
Demandante: VIVIANA BARRERO Y CESAR FAJARDO
Demandado: CADENA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURÍDICOS S.A.S.
Radicación: 76001310301320220018800

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho, en ejercicio de la facultad otorgada por el numeral 3º del inciso 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, a resolver por medio de sentencia anticipada la excepción de carencia de legitimidad en la causa por pasiva, habida cuenta que, tal como se expondrá a continuación, se encuentra debidamente probada en el litigio.

II. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda que correspondió por reparto, los demandantes Viviana Barrero y Cesar Fajardo, actuando por intermedio de apoderado judicial, pretenden mediante el trámite del proceso Verbal de mayor cuantía de Responsabilidad Civil Contractual, que se declare que la CADENA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURÍDICOS S.A.S., es civilmente responsable por los daños y perjuicios sufridos por los demandantes, debido al hecho del deterioro y posterior derrumbe de la pared contigua al predio donde funcionaba el restaurante FUSIÓN LATINA. Como consecuencia de ello, solicitaron la condena al pago del daño emergente a título de responsabilidad civil contractual, lucro cesante pasado y futuro, daño moral, a la vida en relación y a la salud.

2. El supuesto factico de las pretensiones pueden compendiarse de la siguiente manera:

Los señores Viviana y Cesar son los representantes legales de la sociedad “N&D INVERSIONES S.A.S.”

Dicha sociedad, constituyó para el año 2018 un establecimiento de comercio denominado FUSIÓN LATINA, el cual desarrolló su objeto social como un restaurante. Así mismo, el establecimiento brindó sus servicios con los ingresos económicos de la representante legal de “N&D INVERSIONES S.A.S.”, la señora Viviana Barrero.

En el desarrollo del año en comento, los señores Barrero y Fajardo celebraron contrato de arrendamiento de local comercial en calidad de arrendatarios con la CADENA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURÍDICOS S.A.S., en calidad de arrendador respecto del inmueble de matrícula No. 370-328128 ubicado en la calle 16 N #9-15 del Barrio Granada en Santiago de Cali, “a doce meses desde el día 1 de mayo de 2018 hasta el 30 de abril de 2019”, inmueble del cual, es propietario el señor Manuel Guillermo Cadavid García.

Para el mes de septiembre de 2018, el inmueble que colinda con la propiedad arrendada por los demandantes, empezó a ser demolido “*sin licencia de demolición activa*”, lo que según el extremo activo de la Litis, “*ocasionó grietas en la pared*” del restaurante, motivo que impulso a la señora Viviana y el señor Cesar, a sostener una conversación en tal sentido con la representante legal de la Cadena de Servicios Inmobiliarios [arrendador] y el “*maestro de la obra del bien colindante en demolición*”; sin embargo, argumentó la actora que el arrendador no se pronunció al respecto.

El 08 de octubre del aludido año, la pared colindante que une los dos predios, se derrumbó, quedando “*inutilizable*” el restaurante para realizar su objeto social.

Cuatro días después del suceso, se sostuvo una reunión entre la representante legal la sociedad Cadena de Servicios Inmobiliarios y Jurídicos SAS, el propietario del inmueble arrendado, Manuel Cadavid, y los representantes del señor Mario Mera propietario del inmueble colindante, señora Diana Mera, hermana, y su abogado, Mario Hurtado. Reunión en la cual no se llegó a ningún acuerdo de parte de los asistentes.

De manera que, el 01 de noviembre de 2018, los aquí demandantes se dirigieron a la inspección de policía urbana categoría especial de la comuna II, para dar inicio por medio de una querrela a un proceso¹ por

¹ Radicado No. 4161.050.9.6.5590 de la inspección de policía urbana categoría especial de la comuna II.

“comportamientos contrarios a la integridad urbanística”, motivo por el cual, *“la construcción”* contigua *“se encuentra suspendida”*.

El 06 de noviembre del año señalado, la señora Viviana y el señor Cesar, hicieron entrega de *“las llaves correspondientes al inmueble”* arrendado, a la señora Liliana Gutiérrez, representante legal de la sociedad arrendadora. Para el día 27 del mismo mes, se presentó solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación Justicia Alternativa y el 22 de enero de 2019 se llevó a cabo audiencia de conciliación, sin presentarse acuerdo alguno entre las partes.

Finalmente, la demandante señaló que la CADENA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURÍDICOS S.A.S., inició un proceso ejecutivo² por el pago de los cánones de arrendamiento causados y dejados de pagar a la sociedad arrendadora, sin embargo, alega que el *“inmueble fue entregado en debida forma desde el 06 de noviembre de 2018 y la terminación del contrato se protocolizó mediante acta del 27 de noviembre de 2018 [...]”*.

3. La demanda fue inadmitida a fin de que la parte demandante se sirviera aclarar la razón social de la parte demandada, como quiera que no coincidía la enunciada en la demanda con la señalada en el certificado de existencia y representación legal; así mismo, se solicitó que se clarificara la relación sustancial de los señores Mario Mera y Manuel Guillermo Cadavid, respecto de la parte demandante y el proceso verbal de responsabilidad contractual promovido, como quiera que los identifico en el escrito de demanda como litisconsortes facultativos, en consecuencia, con ello, se concretara de manera clara cuál era la finalidad de las pretensiones encaminadas contra los citados señores.

Una vez subsanados los yerros denotados, el auto admisorio de la demanda es notificado por estados el día 02 de agosto de 2022 y posteriormente se concedió amparo de pobreza petitionado por los demandantes.

El día 19 de octubre de 2022, el Despacho requirió a la parte demandante a fin de que notificara a su contraparte de acuerdo a la normatividad vigente.

4. Los demandados se dieron por notificados de manera concluyente, toda vez que, allegaron sendos escritos contentivos de a contestación de demanda y proposición de excepciones, de la siguiente manera:

4.1. Temeridad y mala fe procesal

Alega que, se presentan una serie de incongruencias frente a los (i) hechos, (ii) pretensiones y la (iii) solicitud de amparo de pobreza, por cuanto, la

² Radicado No. 2019-681 del Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.

primera incongruencia alude a que ya se había presentado una demanda en el mismo sentido que la presente, ante el Juzgado 03 Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado 2019-046 terminado dicha sede con sentencia adversa a las pretensiones de los aquí demandantes; respecto de la segunda incongruencia señalada, la demandada alegó que los hechos narrados en la reforma de los señalado en la presente demanda son distintos. Así mismo, argumentó que hay incongruencia respecto de los *“presuntos valores del daño emergente, que de por sí tendrían que ser objetivos y sin variación”*. Finalmente, en cuanto al amparo de pobreza solicitado por los demandantes, sostiene que no se entiende porque la parte actora pudo obtener los recursos para la caución ordenada por el juez 03 Civil del Circuito y ahora se viene a solicitar un amparo por falta de recursos bajo la gravedad de juramento.

4.2. Falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes

Indica que, en el caso particular, la pretensión de la demanda está dirigida a que se declare la presunta responsabilidad civil contractual, respecto de unos aparentes daños causados por un tercero y *“consecuencialmente se derivan las demás pretensiones”*, resultando necesario para la demandada, establecer los extremos contractuales del acto jurídico que se pretende resolver, como quiera que *“la señora Barrero Giraldo [...] no es propietaria del establecimiento de comercio afectado, que lo es la sociedad N&D INVERSIONES SAS, se insiste, la cual una vez constituida, conforma una persona jurídica distinta a la de sus accionistas [...]”*

4.3. Falta de legitimación en la causa por pasiva, inexistencia del nexo causal entre el hecho, daño y mi representada

Informa que, la demostración de este elemento o presupuesto para ejercitar la acción de responsabilidad civil, es otra de las cargas que se debe acreditar para estructurarse la responsabilidad, siendo el daño, consecuencia del hecho reclamado en la demandada.

Es decir, que, al tratarse de la verificación de un nexo causal entre la conducta culposa y el daño sufrido, el cual debe ser directo, debe acreditarse la conducta activa u omisiva, fue la causante del daño, esto, teniendo en cuenta que *“la parte demandante itera en el numeral 10 del acápite de los hechos, que la causa de los daños ocasionados en el inmueble arrendado, fueron los trabajos de demolición sin licencia de construcción”*.

4.4. Tercero responsable por actividad peligrosa

Que de acuerdo al material probatorio que aflora, concluyeron que los daños fueron ocasionados por el inicio de las obras en el predio contiguo que ocasionaron el colapso del muro del inmueble arrendado.

Que, bajo ese entendido, la demandada sociedad no tiene relación alguna o directa con los hechos generados del daño y, por el contrario, ha venido actuando con diligencia absoluta, ratificando que el daño fue causado por las obras de construcción realizadas en el predio, cuya propiedad ostenta el señor Mario Fernando Mera.

4.5. Falta de los requisitos legales – juramento estimatorio

Que, en el caso en estudio, se advierte que la estimación realizada no se atempera a las exigencias del artículo 206 del CGP, por cuanto, no se cumple con la carga de discriminar razonadamente cada uno de los conceptos que conforman los valores señalados con la demanda, presentando únicamente una cifra totalizadora. De ello, echaron de menos que la demandante no cumpliera con la estimación del lucro cesante y el daño emergente.

5. A su turno, la parte demandante, de forma expedita se sirvió descorrer el escrito de excepciones, poniendo de presente los siguientes ítems:

5.1. Sobre la excepción denominada “temeridad y mala fe procesal”, alude a que la parte demandada confunde una acción de responsabilidad civil contractual con una responsabilidad extracontractual, misma llevada a cabo ante el Juzgado 03 Civil del Circuito de Cali, por lo tanto, sostiene que no hay incongruencias frente a los hechos y pretensiones planteados en el libelo.

5.2. Sobre la excepción denominada “falta de legitimación en la causa por activa y pasiva”, refiere que no puede hablarse de inexistencia del nexo causal por presentarse un tercero que aparentemente haya ocasionado los daños alegados. Por el contrario, alega que el contrato de arrendamiento en su cláusula vigésima quinta, tiene en cuenta *“que hacen parte del contrato las normales legales y por ende el arrendador conforme al artículo 1982 del CC., estaba en obligación en estado de servir el inmueble arrendado y así mismo se encontraba en la obligación de librar al arrendamiento de toda turbación en el goce de la cosa arrendada [...]”* por lo tanto, que las demandas de responsabilidad contractual, deben estar regidas por las partes que componen el contrato objeto de controversia .

5.3. Sobre la excepción denominada “tercero responsable por actividad peligrosa”, reclama que, como se ha establecido, la declaratoria de incumplimiento contractual hace alusión a la negligencia derivada de la parte demandada, siendo que aquella, para el día 27 de septiembre de 2022 ya se encontraba al tanto del mal estado de la pared del inmueble y no se le dio ninguna atención a tal situación.

5.4. Sobre la excepción denominada “falta de los requisitos legales – juramento estimatorio” alude a que, la demandada debió alegarla en el momento procesal oportuno, siendo ello, contra el auto admisorio de la demanda. Así mismo, sostiene que si lo que se buscaba era objetar el juramento, se debió hacer oposición de manera adecuada, esto es, especificando razonadamente la inexactitud atribuida.

III. TRÁMITE PROCESAL

Tal como se advirtió en el proemio de esta decisión, una vez formulada la excepción de carencia de legitimidad en la causa por pasiva, el Despacho, al abrigo del artículo 278 del C.G.P., decidió emitir la correspondiente sentencia, pues encontrándose probada como se verá, suprimió todo el trámite del proceso para anticipar la decisión, tal como lo permite la citada norma, al imponer que **en cualquier estado del proceso, el juez deberá** dictar sentencia anticipada, cuando se encuentre probada la prescripción extintiva, entre otras.

De ahí entonces que en el proceso no se haya surtido mayor trámite.

IV. CONSIDERACIONES

1. Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuere saneable, o en caso contrario su declaratoria de oficio.

2. De la forma como ha sido planteada la controversia y en orden a dar curso a la sentencia anticipada, el problema jurídico que se somete a consideración del Despacho estriba en determinar si la parte demandante se encuentra legitimada para reclamar el perjuicio alegado, por un lado y por el otro, si la sociedad demandada está legitimada para resarcirlo, todo al abrigo del contrato de arrendamiento alegado como fuente de obligaciones y sobre el cual se estructuró la responsabilidad contractual.

3. La legitimación en la causa es un presupuesto anterior y necesario para dictar sentencia de mérito y hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona a quien se le exige la obligación es a quien habilita la ley para actuar procesalmente.

Ahora bien, resulta evidente de lo expuesto, que la legitimación en la causa [como el interés para obrar], no es un presupuesto procesal, porque, lejos

de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es, pues, cuestión sustancial.

En este punto la doctrina es uniforme y alude al hecho de que *“puede ocurrir que el demandante tenga la legitimación en la causa, pero no el llamado interés para obrar, por no ser actual o serio o legítimo, y que el demandado tenga perfectos intereses para obrar, pero no la legitimación en la causa, porque no es la persona que debe responder por los hechos alegados en la demanda, o la que, de acuerdo con la ley, debe ser demandada para que la declaración sobre un estado jurídico sea posible [...]”*

*De las consideraciones anteriores se deduce lo siguiente: la legitimación en la causa no es titularidad del derecho material o de la obligación correlativa; no es condición o presupuesto de la acción ni de la sentencia favorable (en sentido estricto), sino de la sentencia de fondo o mérito; no es un presupuesto procesal, sino cuestión sustancial; no consiste en el interés para obrar o pretender sentencia de fondo; no se refiere a la capacidad general ni a la procesal, y tampoco a la facultad de ejecutar válidamente ciertos actos durante el juicio; es algo diferente del principio de la demanda y del principio del contradictorio; es presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo; determina quienes deben o pueden demandar y a quien se debe o se puede demandar; es personal y subjetivo; no se adquiere por cesión; debe existir en el momento de la litis contestatio, sin que importe que se altere posteriormente; **sin ella no puede existir sentencia de fondo ni cosa juzgada.**”³*

Así las cosas, puesto que la legitimación en la causa es una calidad subjetiva especial que debe tener la parte en relación con el interés discutido en cada juicio, cuando se trata de procesos de Responsabilidad Civil Contractual, la Honorable Corte Constitucional define dicha responsabilidad de forma general como *“el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos [sea esta la relación que se ha establecido en el contrato y las obligaciones que de aquel derivan], bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima”*⁴

Consecuente con esto, se ha dicho de manera reiterada por la citada corporación, que, *“para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos: (i) que existe un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquel que, señalado como demandado, es la persona quien dicha conducta se le imputa (existencia del contrato); (ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), (iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación*

³ Devis Echandía, Hernando. *Nociones Generales del Derecho Procesal Civil*. Bogotá D.C., Colombia: Editorial Temis. 2009. P. 334 y 352-353.

⁴ Sentencia C5170. Bogotá D.C., 03 de diciembre de 2018. M.P. Margarita Cabello Blanco.

tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)”⁵

Así pues, bajo el estudio de la doctrina y la jurisprudencia, la legitimación procesal expresa, por tanto, la idoneidad de una persona para actuar en el proceso, debida a su posición y más exactamente, a su interés o a su oficio; por lo tanto, en gracia de discusión, quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual estará compelido a soportar su acción en un vínculo concreto entre las partes que concurren con o sin la razón de sus pretensiones, todo, con el único fin de establecer una verdadera relación sustancial, que permita emitir una sentencia de fondo o mérito, sin que aquello sea una condición de favorabilidad para el resultado esperado de la acción perseguida.

No podemos dejar de lado que el concepto de responsabilidad obedece a *“un deber que se impone al sujeto de determinada conducta para que se haga cargo patrimonialmente de las consecuencias gravosas de un acto propio o ajeno”⁶*. Al respecto, la teoría pura del derecho de Kelsen, plantea que *“responder no es propio de quien causa daño, sino también, de quien está obligado a repararlo”⁷*. Lo anterior traduce que en materia de responsabilidad contractual están habilitados para demandar por las obligaciones incumplidas, cumplidas tardíamente o cumplidas de manera imperfecta y su el consecuente perjuicio irrogado, lo serán las partes intervinientes en aquella relación contractual.

Sin ir más allá, por no ser el tema en debate, pero importante para dejar alguna claridad, lo anterior no quiere decir que terceros no puedan estar legitimados para ejercer algún derecho de acción irrumpiendo en un contrato del cual no han sido parte, pero ello solo será válido si pretenden su aniquilación por nulidad o simulación, pero no para reclamar perjuicios por obligaciones insatisfechas, como quiera que los únicos destinatarios de ellas lo serán las partes contratantes.

4. Ahora bien, descendiendo al caso que hoy convoca la atención del Despacho, pasaremos a analizar en primera oportunidad la **falta de legitimación por activa**.

Tal como se indica en el supuesto fáctico relatado como soporte de la pretensión, entre los hoy demandantes y demandado, se celebró un contrato de arrendamiento de local comercial el día 24 de marzo de 2018 sobre el bien inmueble No. 370-328128, en el que según la cláusula cuarta funcionaría un restaurante sin indicar su nombre comercial. Importante para la presente decisión, resulta resaltar que el contrato fue firmado por Viviana

⁵ Ibídem. Sentencia C 380-2018 del 22 de febrero de 2018, rad. 200500368-01.

⁶ Medina, J. Responsabilidad comercial en las sociedades y sus vínculos. Bogotá D.C., Colombia: Editorial Temis. 2015. P. 8.

⁷ Ibídem.

Barrero Giraldo y César Fajardo Arenas como personas naturales y no como representantes legales de alguna sociedad u otro sujeto.

Por indicación misma de los demandantes, en el local comercial arrendado empezó a funcionar el Restaurante Fusión Latina, de propiedad de la Sociedad N&D INVERSIONES S.A.S., la cual es representada legalmente por los hoy demandantes. Establecimiento de comercio antes citado que según el mismo dicho de los demandantes fue quien sufrió los daños, no por menos en las pretensiones que rotulan como condenatorias, tasa los perjuicios sobre inventarios, activos deteriorados, contratos laborales, anticipo de clientes, cuentas por pagar y gastos operativos, todos ellos propios de un establecimiento de comercio.

De lo esbozado, surge obligatorio para este Juzgador plantearse el siguiente cuestionamiento: ¿quién sufre el daño con ocasión de la caída del muro?, y para solucionarlo, es importante aquí considerar que el verdadero sentido del reconocimiento de la personalidad jurídica a las sociedades comerciales no se fundamenta en la formalidad de extender facultades para la ejecución de actos mercantiles, sino que, como lo señala Cesar Vivante haciendo claridad en la distancia entre socio y sociedad, *“Se fundamenta en la esencia de darle vida a un sujeto capaz de contraer obligaciones y derechos, con suficiente autonomía para separar de forma impecable las responsabilidades que le asisten como tal, y las que asume el socio”*⁸

Quiere decir lo anterior que no serán los representantes o socios de una persona jurídica quienes sufran el detrimento o menoscabo patrimonial sino la persona jurídicamente considerada sujeto de derechos. En otras palabras y en proyección a nuestro caso, si bien el contrato de arrendamiento está suscrito por los demandantes, o cierto es que el establecimiento de comercio que funcionaba en el local comercial pertenecía a una sociedad y no a ellos, de ahí que quien debía reclamar la indemnización de perjuicios era dicha sociedad, a través de su representante legal y no los hoy demandantes como personas naturales.

Y no se diga que así están haciéndolo, como quiera que tanto el poder como la demanda son diáfanos en señalar que los señores Viviana Barrero y César Fajardo actúan en nombre propio y no como representantes de la sociedad que sufrió el perjuicio. A igual conclusión se puede arribar del estudio desapasionado de las pretensiones pues los perjuicios los reclaman para si y no para la sociedad.

Ahora bien, en el hipotético caso de una apretada hermenéutica de la demanda para entender que en últimas los demandantes están reclamado para la sociedad, es lo cierto que tampoco habría lugar a dar curso a las

⁸ Vivante, Cesar. Tratado de derecho mercantil. Madrid: Reus S.A. 1932, P. 23.

pretensiones, pues aquellas están cimentadas sobre una responsabilidad contractual que supone la existencia de un vínculo de igual naturaleza entre demandante y demandado, lo cual aquí no sucede ni por asomo, pues entre la sociedad N&D INVERSIONES S.A.S. y la inmobiliaria demandada, no ha existido relación contractual alguna.

De ahí entonces, que la acción procedente debía ser la responsabilidad extracontractual, a la cual el despacho no puede extenderse pues los presupuestos axiológicos de una y otra en este singular litigio son abiertamente diferentes y analizar entonces una responsabilidad de tal talante además de ser violatorio del derecho de defensa de la parte demandada, contraría el principio de congruencia contenido en el artículo 281 del C. G. del P., por lo demás que en el litigio no aparece como actor en ninguna de las actuaciones de parte -poder, demanda, memorial que descurre las excepciones- la sociedad N&D INVERSIONES S.A.S..

Sobre el tema, alegar que se sufre algún desmedro económico, consecuencia del hecho sucedido, tal y como lo señalan los actores en el escrito de la demanda y el pliego que descurre el traslado de las excepciones, no quiere decir que necesariamente deba existir una legitimación para ejercer una acción de responsabilidad civil, toda vez que, como se ha insistido, puede que el demandante tenga perfecto intereses para obrar, pero no la legitimación en la causa, porque no es la persona que debe alegar los hechos y pretensiones en la demanda, o la que, de acuerdo con la ley, deba ser demandante para que la declaración sobre un estado jurídico sea posible; al respecto vale la pena memorar que una vez las sociedades son constituidas legalmente, aquellas se convierten en una **persona jurídica** que tiene dirección y patrimonio autónomo e independiente de las personas que les dan vida.⁹

Bajo este contexto, es claro para el Despacho que los demandantes, por la forma en que han edificado su pedimento, carecen de legitimación en la causa para reclamar a su favor los perjuicios que se ocasionaron al establecimiento de comercio declarado como de propiedad de la citada sociedad N&D INVERSIONES S.A.S.

5. Para abundar en razones y como se planteó el problema jurídico, corresponde ahora analizar la **legitimación de la Sociedad cadena de Servicios Inmobiliarios y Jurídicos S.A.S.**, dando por descontada, que no lo es, la legitimación de los demandantes.

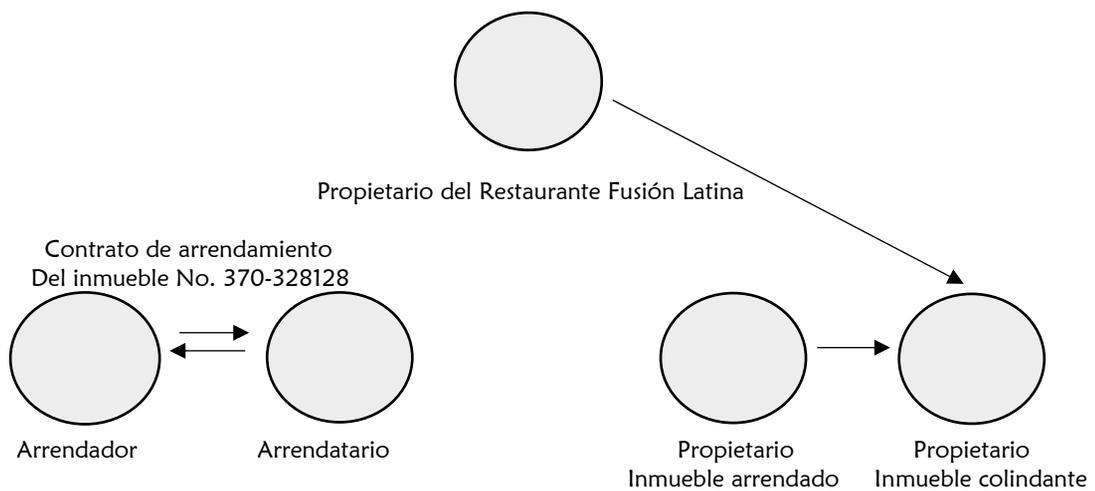
Tal como se dijo, la inmobiliaria demandada fue llamada a juicio imputándosele una responsabilidad contractual, sustentada de manera no muy clara, en el hecho de que el muro colindante se vino abajo dentro del

⁹ Ley 1258 de 2008, artículo 2º.

local comercial causando unos perjuicios al establecimiento de comercio propiedad de una persona jurídica que no es parte de este litigio.

Para encontrar si está o no obligada la inmobiliaria a responder, basta sin mayores devaneos intelectuales, aplicar lo ampliamente expuesto por la jurisprudencia nacional en materia de responsabilidad civil. *“Por ser esa la doctrina sobre la cual descansa sin duda el artículo 2341 del C.C., se tiene por verdad sabida que quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a resarcirlo, lo que equivale a decir que quien reclame a su vez indemnización por igual concepto, tendrá que demostrar, en principio, el perjuicio padecido, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre ambos factores.”*¹⁰

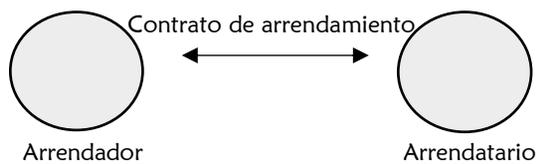
De esta manera, cuando nos adentramos en el estudio de la foliatura a las claras se advierte que el extremo pasivo de la litis no se encuentra legitimado para que se ejerza una acción de Responsabilidad Civil Contractual contra ella; la sociedad Cadena de Servicios Inmobiliarios y Jurídicos S.A.S., en su calidad de arrendadora no está llamada a responder por los hechos alegados en la demanda, o la que, de acuerdo con la ley, debe ser demandada para que la declaración sobre el estado jurídico expuesto con la demanda sea posible, esto es, el resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos al establecimiento de comercio, tal y como pasa a verse:



Por su parte, el propietario del inmueble arrendado es el señor Manuel Cadavid, a su turno, el propietario del predio colindante, mismo sobre el cual se estaban realizando las obras de demolición, es el señor Mario Mera.

Así entonces, una vez analizada la causa petendi, resulta vano demandar y exigir de quien no ha cometido el daño, una reparación injustificada, más aun, cuando el nexo causal entre las partes de la litis es inexistente respecto del suceso que origina los perjuicios.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Sentencia 4345 del 02 de febrero de 1995. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.



Al punto, el marco jurisprudencial explica que el nexo de causalidad constituye uno de los elementos fundamentales para que pueda predicarse la existencia de responsabilidad civil en cabeza de una persona. En virtud de este elemento, se determina una relación de causa y efecto entre la conducta del agente dañador y el daño sufrido por la víctima, surgiendo una obligación de reparación, misma que no surge para la demandada sociedad Cadena de Servicios Inmobiliarios y Jurídicos S.A.S.

En otras palabras, porqué exigir a la inmobiliaria o arrendadora un perjuicio por una acción u omisión que no desplegó. Lo cierto es que el muro cayó o se derrumbó por un acto imputable única y exclusivamente a quien construía en el inmueble contiguo y por tanto es a aquel individuo a quien debe reclamarse por el perjuicio a la sociedad.

Ahora, si lo que se quiere es endilgar una responsabilidad al arrendador por omitir la diligencia debida ante la eventual caída del muro, debe probarse dicha negligencia, pero no solo eso, no hay que olvidar que, de ser así, la inmobiliaria tenía obligaciones con los arrendatarios Viviana Barrero y César Fajardo y no con la sociedad propietaria del establecimiento de comercio quien, se insiste, por el mismo dicho de los demandantes, fue quien sufrió el perjuicio.

Debe decir el Despacho que tampoco le asisten razón a los demandantes al momento de descorrer el traslado de las excepciones propuestas, como quiera que la regla general, como se dijo, es que la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda, por lo tanto, las bases de la reclamación de la responsabilidad civil encuentran asidero en que se debe exigir la reparación de que quien ocasionó el daño y perjuicio por el acontecimiento demandado.

Quiere significar el Despacho con lo anterior que, es claro que a la inmobiliaria le asiste el deber de mantener el bien en buen estado para que se pueda usar el bien, sin embargo, tal como obra en el expediente la caída del muro no fue por falta de mantenimiento del inmueble, sino por un eventual actuar culpable del constructor del predio colindante. Sin embargo, se insiste, la inmobiliaria no tenía relación o vínculo comercial con la sociedad propietaria del establecimiento de comercio que sufrió el supuesto perjuicio.

Finalmente, no es de recibo para el Despacho que se pretenda sostener una legitimación aduciéndose que los demandantes son propietarios de la sociedad, pues aceptar ello estaría en contravía de la naturaleza propia y única de lo que significa una sociedad como persona jurídica, su conformación o creación, como se dejó visto a espacio, desconoce cualquier propietario y sale de la sombra de los aportantes para ubicarse como un sujeto más de derecho a su lado. Es decir, en nuestro mundo jurídico, reconocer propiedad de los demandantes sobre la sociedad sería desconocer su autonomía jurídica y patrimonial, de ahí que su conformación permita inferir tres personas distintas y autónomas Vivian Barrero, César fajardo y N&D INVERSIONES S.A.S.

En consecuencia, se abre paso a la falta de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva reclamada, por lo que así se decidirá, con la consecuente condena en costas, relevándose el despacho de resolver las demás excepciones por efecto del artículo 282 del C. G. del P.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de “falta de legitimación en la causa por activa y pasiva” y como consecuencia de ello, **NEGAR** las pretensiones incoadas.

SEGUNDO: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares, en caso de haberse decretado. Ofíciase.

TERCERO: Sin lugar a condenar en costas a la parte demandante, por gozar de amparo de pobreza.

CUARTO: Ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente, dejando cancelada su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA.

Juez

S.B.

Firmado Por:
Diego Fernando Calvache Garcia
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 013
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: **28ee4124822bbeb768e1c672b8037ed0837840b55d4968d4a263661cdcea15fb**

Documento generado en 12/12/2022 11:11:52 AM

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