

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 760014103015-2019-00683-01**

SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No. 196-2023
Santiago de Cali, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la **SENTENCIA ANTICIPADA de mayo 31 de 2023**, proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali (V) en el proceso **EJECUTIVO** impetrado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (SAE)** contra **NANCY LILIAN PEREZ LOPEZ, JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS y FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA.**

II. DEMANDA Y OPOSICIÓN

1.- Hechos y pretensiones:

La SAE como administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), tiene bajo su administración el inmueble distinguido con matrícula **370-46561** ubicado en la **Calle 7 Oeste No. 25B- 42 Urbanización los Cristales**, embargado por cuenta de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico.

El 01 de diciembre de 2009, **ASESORES INMOPACIFICO S.A.** en calidad de mandataria de la **SAE** y los aquí demandados, suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre ese inmueble, pactando un canon de \$1.100.000 pagaderos los 5 primeros días de cada mes, por 12 meses, que en otro si, las partes redujeron \$900.000 a partir del 01 de enero de 2011.

El contrato de mandato entre **ASESORES INMOPACIFICO S.A.** y la **SAE** terminó, por lo que la **SAE** asumió directamente la administración del inmueble y la demandada **NANCY LILIAN PEREZ LOPEZ**, siguió pagándole a la **SAE** el canon.

Los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de los cánones desde junio de 2011, por lo que la pretensión se dirige a obtener el pago de esas rentas desde aquella fecha, hasta septiembre de 2017, más la cláusula penal pactada.

2.- Excepciones:

La parte demandada formuló entre otras la excepción de mérito ((doc. Digital No. 05) de “**Prescripción de la obligación**” basada en que, entre la fecha de causación de los cánones de arrendamiento cobrados y la fecha de su notificación, se supera el término prescriptivo

Posteriormente, mediante auto No. 1009 del 03 de mayo de 2023 el Juzgado de Primera instancia resuelve prescindir de la audiencia inicial y concede término para alegatos de conclusión a efectos de proferir sentencia anticipada.

III. SENTENCIA APELADA

El 31 de mayo de 2023 el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, emite sentencia anticipada que declara probada la excepción de mérito de “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**” de la **SAE** y declara terminado el proceso.

La sentenciadora relaciona las pretensiones de la demanda, los hechos, cada una de las pruebas aportadas y la actuación procesal, hace referencia al contrato de arrendamiento de vivienda urbana y a la cesión contractual.

Luego realiza un estudio del título valor aportado concluyendo que no se encuentran cumplidos los requisitos de claridad, y expresividad de los que trata el Art. 422 del C.G.P., pues no existe certeza que la **SAE**, sea efectivamente la titular del derecho crediticio reclamado, ni de la acción ejecutiva de la que trata el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, pues no se cumple con lo establecido en el título, así como tampoco se conoce con claridad si su condición en el título valor es la de “*parte contractual*” o simplemente “*cesionaria*” del contrato.

Argumenta que con las excepciones denominadas *“inexistencia del demandante”*, *“indebida representación del demandante”* y *“no haberse aportado prueba de la calidad en que actúa el demandante”*, se censura la falta de legitimación en la causa por activa, pues lo que se discute es que la **SAE** no fue parte contractual dentro del contrato de arrendamiento celebrado el día 11 de noviembre de 2009, contrato en el que se pactó la cláusula decima séptima: *“Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique de la cesión”*.

Que en el clausulado del contrato de arrendamiento no se estipuló que ASESORES INMOPACIFICO S.A., actuaba en condición de mandataria de la SAE y pese a que se allegó el contrato de mandato, no se aportó la notificación de este a la parte ejecutada como se pactó y tampoco se acreditó que dicho mandato recayera sobre el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo.

Respecto a la aceptación tácita de la cesión que refiere la demandante, indico que del contrato de arrendamiento se desprende que debía notificarse la cesión y solo a partir de la comunicación certificada a la parte arrendataria produciría efectos, sin que pueda indicarse una aceptación tácita, ya que debe recordarse que, por tratarse de un proceso ejecutivo, sólo es válido lo que se encuentre consignado en el título.

Culmina con que, del título ejecutivo aportado a la demanda, (Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana) no emerge de forma diáfana que la **SAE** sea la titular del derecho crediticio reclamado, en primer lugar, porque la parte actora no es clara en la condición en la que actúa en el presente asunto, pues, de un lado, en la demanda manifiesta que la inmobiliaria era simplemente mandataria de la SAE – sin que en el contrato de arrendamiento se compruebe tal afirmación –. Pero, por el otro, alega también la condición de cesionaria, sin que haya acreditado el cumplimiento de lo consagrado en la cláusula décima séptima del Contrato de Arrendamiento N° 3966 del 11 de noviembre de 2009, ni tampoco con el mandato allegado se acreditó que se trate de este contrato de arrendamiento, razón por la que encuentra que el extremo activo no está legitimado para reclamar el pago de los cánones de arrendamientos adeudados por los demandados.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la parte demandante apela la sentencia indicando que en el hecho cuarto de la demanda se dijo que ASESORES INMOPACIFICO S.A. hizo el contrato de arrendamiento en virtud de un contrato de mandato que tenía con la **SAE** el cual también se anexo con la demanda.

Explica que conforme la Ley 1708 de 2014 la **SAE** tiene la calidad de administradora del FRISCO, siendo la secuestre o depositaria de los bienes muebles e inmuebles, sobre los que se adopten medidas cautelares de extinción de dominio, por lo que se aportó certificado de tradición del folio matrícula inmobiliaria 370-46561, que prueba que el inmueble se encuentra en un proceso de esa naturaleza y por ende está administrado por la sociedad demandante.

Argumenta que el título aportado es complejo pues estaba el contrato de arrendamiento más el mandato y se demostró la relación de la SAE con el inmueble arrendado en su condición de ser administradora del FRISCO con los cuales se legitima para obrar como parte actora, que el mandato se realizó de manera general y no especifica como lo pretende indicar la juez, pues realmente sería demasiado engorroso realizar un mandato para cada contrato, además de que la ley permite un mandato general y para el caso concreto, cuando ese mandato terminó, la **SAE** asumió directamente la administración del inmueble.

Respecto a que el contrato de arrendamiento no diga que se actúa en calidad de mandatario, tampoco es una exigencia legal que pueda deslegitimar el derecho de la demandante, máxime que se probó, que la parte demandada sí conocía que **ASESORES INMOPACIFICO S.A.** actuaba en nombre y representación de la **SAE**, porque se trataba de un inmueble en extinción de dominio, tan es así, que al terminar el mandato entre estas, los demandados actuaron frente a la **SAE** como arrendatarios, prueba de que se les informó que se continuaría con la administración directa del bien inmueble, pues se observa que la parte demandada, hizo varias reclamaciones por concepto de mejoras realizadas en el inmueble, así mismo se hicieron propuestas de pago e hizo pagos parciales, por lo que considera que la juez hizo un estudio de las pruebas de manera sesgada y limitada a consideraciones respecto al título ejecutivo sin tener en cuenta todo el acervo probatorio.

Solicita se revoque la sentencia declarando no probadas las excepciones y en su lugar se ordene seguir adelante la ejecución en contra de la parte demandada.

Se advierte que la parte demandante sustentó en el término otorgado la apelación de la sentencia con los mismos argumentos expuestos ante la primera instancia y que en virtud de lo dispuesto en el parágrafo del Art. 9 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, la parte pasiva se pronunció frente a los mismos, señalando estar de acuerdo con las apreciaciones de la Juez de primera instancia, pues nunca supo de la existencia del contrato de mandato, que puede ser oculto o sin representación, que consiste en que el mandatario contrata a nombre propio y en consecuencia no obliga al mandante frente a terceros, pero tampoco existen obligaciones de los terceros con el mandante, no hay vínculos jurídicos entre mandante y terceros, pues no se contrató con ellos.

Agrega que la cesión de contrato de arrendamiento no se dio porque para que esta produjera efectos respecto del arrendatario debía hacerse mediante comunicación certificada tal como se acordó en el contrato, finalmente solicita se confirme la sentencia de primera instancia.

V. CONSIDERACIONES

1. Según lo dispuesto en el Art. 328 del C.G.P. *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...”*.

2. En el caso que se estudia están cumplidos los denominados presupuestos procesales¹ y se discuten los de la legitimación en la causa por activa.

3. La base del recaudo ejecutivo es el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 3966 suscrito el 11 de noviembre de 2009 entre **ASESORES INMOPACIFICO S.A.** como arrendador, **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ** como arrendataria, y **FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA y JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS**, como deudores solidarios y un *otro sí* de enero 1° de 2011 que reforma el contrato enunciado en cuanto al precio del canon.

¹ Capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del juez, y demanda en forma.

Como prueba de la legitimación reposan los siguientes documentos:

- Un ejemplar del **CONTRATO DE MANDATO** de administración y comercialización de inmuebles, **suscrito el 31 de diciembre de 2009** entre la **SAE** como **mandante** y **ASESORES INMOPACIFICO S.A.**, como **mandataria**.
- **Oficio N° 170 CS2015-012905** de julio 28 de 2015, dirigido por la **SAE** a la arrendataria demandada **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ**, contestándole unas propuestas de pago formuladas por esta respecto de la deuda por cánones de arrendamiento.
- **Oficio N° 170 CS2015-011176** de junio 26 de 2015, dirigido por la **SAE** a la arrendataria demandada **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ**, respecto de una propuesta de pago de la deuda.
- Una **CERTIFICACION** de julio 8 de 2015 firmada por la representante de la SAE y la demandada **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ**, respecto de una reunión sostenida para tratar *“el tema de la mora presentada por concepto de cánones de arrendamiento de la casa ubicada en la Calle 7ª N° 25B-42 Barrio Los Cristales, que a junio de 2015 registra un saldo por valor de \$43’858.952”*.
- Recibos de pago de arrendamiento de ese inmueble hechos por la demandada **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ**, a la **SAE**.
- Una reclamación de la demandada **NANCY LILIANA PEREZ LOPEZ**, ante la **SAE** en diciembre de 2014, reconociéndose arrendataria y haciendo reclamos por el estado físico del inmueble.
- Cruce de correspondencia electrónica de diciembre de 2015 entre la demandada y la **SAE** sobre el valor del canon;
- Certificado de tradición **370-46561**, donde se demuestra que el inmueble materia de arrendamiento tiene inscrita una medida cautelar de **“EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA RADICADO 2.551 E.D.- EMBARGO Y SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO EN PROCESO DE EXTINCION DE DOMINIO”** ordenada por la Dirección Nacional de Fiscalías – Unidad Nacional para la Extinción de Dominio y contra el lavado de activos, desde **octubre 7 de 2005**. (anotación N°6 certificado de).

Aquel certificado de tradición también prueba que la Dirección Nacional de Estupefacientes desde 2005 venía entregando ese inmueble a profesionales especializados en alquiler de finca raíz para su administración y por último a la SAE en “**ADMINISTRACION**”.

4.- Conforme a esas pruebas y a la naturaleza del **contrato de mandato** que puede ser **consensual** (art. 2149 CC), a criterio de este funcionario, no está probada la falta legitimación en la causa por activa declarada por el *a-quo*.

El expediente da cuenta que el inmueble está sometido a un proceso de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, desde el año 2005 y desde esa época lo ha entregado en administración según las anotaciones del certificado de tradición, donde no se menciona a ASESORES INMOPACIFICO S.A., como depositario o administrador, lo que de suyo indica que esa sociedad estaba actuado como mandataria del administrador designado por la DNE hoy FRISCO.

La SAE, como demandante en el sub lite, precisamente aporta el contrato de mandato suscrito el 31 de diciembre de 2009 con ASESORES INMOPACIFICO S.A., al que se ha hecho referencia, que no obstante es posterior por días al contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo, que data de diciembre 1° de 2009, ello no significa ineluctablemente, que antes del 31 de diciembre de 2009, la SAE no tuviera la administración del bien, incluso por mandato legal.

Atendiendo la consensualidad del contrato de mandato, es factible que antes de diciembre 31 de 2009, la SAE y ASESORES INMOPACIFICO S.A., tuvieran la relación contractual de mandante mandataria sin necesidad de elevar ese contrato a escrito.

De otra parte, la funcionaria *a-quo* fundó su decisión en que la arrendataria no fue notificada de la cesión del contrato de ASESORES INMOPACIFICO S.A. como **cedente** a la SAE, como **cesionaria**, desconociendo la realidad procesal y la realidad jurídica del inmueble. De una parte, las reglas que gobiernan el mandato en el código civil y el código de comercio, no contemplan que al término del contrato, el mandatario deba “**ceder**” al mandante, los contratos que celebró en

ejecución del mandato, por lo que se esta haciendo una exigencia infundada a la parte actora.

Y si lo que se reclama es el enteramiento a la arrendataria sobre la cesación de funciones de ASESORES INMOPACIFICO S.A., como arrendadora y que el pago debe hacerse en esta calidad a la SAE, abundan pruebas documentales según las cuales, la arrendataria demandada **NANCY LILIAN PEREZ LOPEZ**, antes de la presentación de la demanda ejecutiva reconocía como arrendadora a la **SAE** a sabiendas de que el inmueble estaba bajo medida cautelar en proceso de extinción de dominio, no en vano le pagaba los cánones y buscaba negociar con esa entidad el monto de la deuda.

Lo expuesto es suficiente para declarar no probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, usada por el juzgado de primera instancia para proferir sentencia anticipada, por lo que se revocará el fallo apelado y en virtud a que la sentencia apelada se profirió prescindiendo de la etapa probatoria, incluso de la audiencia inicial, se ordenará la devolución del expediente para que la funcionaria *a-quo* prosiga el trámite donde podrá recabar a instancias del interrogatorio a las partes, sobre la legitimación de la SAE como administradora por orden legal y contractual con el FRISCO, del inmueble venero de la obligación materia del litigio.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la **SENTENCIA ANTICIPADA** de mayo 31 de 2023, proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, en el proceso **EJECUTIVO** impetrado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. (SAE)** contra **NANCY LILIAN PEREZ LOPEZ, JUAN MANUEL FIGUEROA VILLEGAS y FRANCISCO AURELIO CHACON MOLINA.**

SEGUNDO: DEVOLVER el expediente digital al Juzgado de primera instancia para que agote el trámite del proceso.

TERCERO: Abstenerse de condenar en costas al apelante, por la prosperidad del recurso.

**NOTIFÍQUESE
EL JUEZ,**

HÉCTOR LUIS CAICEDO PEPINOSA

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARÍA
En Estado No. **194** de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: **19 DE DICIEMBRE DE 2023**

CARLOS ANDRES RODRIGUEZ DÍAZ
Secretario

Firmado Por:
Hector Luis Caicedo Pepinosa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **df71dc4f56a391134beb7256b25b675f77954370957555c08c27ef9e64ae96a2**
Documento generado en 18/12/2023 01:45:24 PM

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