



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
Dirección: Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo, Cuarto piso, Oficina 403  
Correo Electrónico Institucional: [j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Radicación: 13-001-40-03-013-2022-00106-00.**  
**Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.**  
**Demandante: SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**  
**Demandado: JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS.**

**Cartagena de Indias veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)**

### ASUNTO A DECIDIR:

Tratase de la decisión en segunda instancia que desata el recurso de apelación propuesto por el vocero judicial del demandante, contra la sentencia de fecha 4 de marzo de 2024, proferida por el Juzgado Trece Civil Municipal de Cartagena, dentro del proceso de la referencia, sentencia mediante la cual se declaró no probada las excepciones de mérito denominadas "INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO POR FALTA DE LOS REQUISITOS CONTENIDOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA y NOVACION Y COBRO DE LO NO DEBIDO", propuestas por el demandado JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS a través de su apoderada judicial.

### I. DEMANDA

En la demanda, radicada el 9 de febrero de 2022, se narraron los siguientes hechos:

1. El 30 de mayo de 2005, la **INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S** en calidad de arrendadora y **JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS**, en calidad de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el bien inmueble ubicado en "CARTAGENA, BUENOS AIRES, URBANIZACIÓN EL CARMEN CALLE 30 AVENIDA CONSULADO ESQ. CRA. 67 NO. 66-46 EDF. STEFFANY PISO 2 Y MEZZANINE, pactándose inicialmente el canon en la suma de \$2.800.000, siendo en la actualidad la suma de \$6.567.253, pagadero los primeros cinco (5) días del mes.
2. Pese a los múltiples requerimientos efectuados, el demandado se encuentra en mora en el pago de los siguientes periodos:

Canon Adeudado	Valor
Saldo canon de abril de 2020	(\$3.411.560)
Mayo de 2020	(\$5.970.230)
Junio de 2020	(\$5.017.000)
Julio de 2020	(\$5.017.000)
Abril de 2021	(\$5.970.230)
Mayo de 2021	(\$5.970.230)
Junio de 2021	(\$6.567.253)
Julio de 2021	(\$6.567.253)
Agosto de 2021	(\$6.567.253)
Septiembre de 2021	(\$6.567.253)
Octubre de 2021	(\$6.567.253)

Noviembre de 2021	(\$6.567.253)
Diciembre de 2021	(\$6.567.253)
Total	(\$83.894.274)

3. La compañía INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S, suscribió contrato de seguros con la sociedad SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A. Ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario; el arrendador presentó reclamación y la compañía realizó los pagos respectivos

Con fundamento en lo anterior, el demandante solicitó se librará orden de pago contra JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS, por la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/L \$83.894.274, por concepto de capital por cánones de arrendamiento adeudados, más los intereses moratorios desde que la obligación se hizo exigible hasta que se produzca el pago total de la obligación.

## II. TRÁMITE DE LA PRIMERA INSTANCIA

1. Por auto de 22 de febrero de 2022, el a quo libró mandamiento de pago a favor de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A** y contra **JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS**.
2. Tras ser notificada de esa providencia, JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS, se opuso a las pretensiones y formuló la excepción de mérito que denominó *“INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO POR FALTA DE LOS REQUISITOS CONTENIDOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA y NOVACION Y COBRO DE LO NO DEBIDO”*.

Frente a la excepción de *“INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO POR FALTA DE LOS REQUISITOS CONTENIDOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP”* sostuvo que el contrato de arrendamiento aportado como base de ejecución no contiene una obligación clara, expresa y exigible, toda vez que, el documento que se aduce como contrato, establece una nomenclatura, pero esta nomenclatura no es suficiente para identificar el predio objeto del contrato, resaltando que el contrato nunca fue colocado los linderos y medidas. Es decir que al momento de celebrarse el contrato no se estableció sobre que inmueble versa el objeto del contrato y alega que, al no estar definido el objeto del contrato, no puede hablarse de contrato de arrendamiento de bien inmueble. Y si bien es cierto que en el texto del aducido contrato se estableció que el arrendador podría llenar los espacios en blanco en relación con los linderos y medidas, lo real es que nunca los lleno, por lo que el documento adolece de un elemento indispensable como lo es la identidad del objeto contratado.

Agrega que, en la dirección del inmueble consignada en el contrato de arrendamiento, se encuentra ubicado un edificio o inmueble con varios pisos, inmueble de mayor extensión, siendo menester que se especificara la parte del inmueble que se había dado en arrendamiento.

En punto a la excepción de *“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA”* arguye que, el ejecutante no se encuentra legitimado para incoar esta acción, teniendo en cuenta que título base de ejecución no se encuentra revestido de la característica de un título ejecutivo, agregando que, el contrato de seguros celebrado por la ejecutante se encuentra viciado de nulidad, teniendo en cuenta que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 1047 C. Co.

Finalmente alega que no es a través del proceso ejecutivo que podría exigirse cualquier obligación pecuniaria derivada del contrato alegado, sino que era necesario que se determinara con claridad cuál es el objeto del contrato, que al no estar determinado no legitima a la parte actora desde el punto de vista procedimental a ejercer el cobro por la vía ejecutiva.

En relación con la excepción de “NOVACION Y COBRO DE LO NO DEBIDO” asevera que suscribió con la inmobiliaria BOZZIMBET SAS, un OTRO SI, al contrato de arriendo, el 24 de agosto de 2020, en vigencia de la pandemia mundial y en el cual se modificó el valor del canon de arriendo, pasando a pagar solo la suma de \$ 752.550,00, desde el 1º de junio de 2020, hasta que el gobierno nacional y local hiciera la reapertura definitiva de los bares y discotecas. De lo anterior concluye que no es cierto que le adeude las sumas que se le están cobrando por los meses de junio de 2020 hasta diciembre de 2021 y que el demandante, ha incurrido en cobro de lo no debido, pues está aplicando un cobro de un canon cuyo valor es muy distinto al que aquí se demanda.

### III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El a quo declaró no probada las excepciones alegada por el demandado argumentando frente a cada una de estas lo siguiente:

1. **“INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO POR FALTA DE LOS REQUISITOS CONTENIDOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP”** concluyó que este medio de defensa no se encuentra configurado dentro del asunto de la referencia, toda vez que, al contrato de arrendamiento de local comercial, le son aplicables las normas del contrato de vivienda urbana por tanto las obligaciones derivadas de este prestan merito ejecutivo.

Así mismo consideró que la obligación contenida en el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, presta mérito ejecutivo, puesto que en este se encuentra reunidos todos los elementos del contrato de arrendamiento, señalando que el bien inmueble, objeto del contrato se encuentra debidamente identificado por su nomenclatura, aclarando que no existe una forma única de identificar los inmueble, pudiendo las partes individualizar el bien de la forma como mejor le parezca, con tal de que halle plenamente identificado.

Consideró que, resulta completamente valida la identificación del inmueble con la sola nomenclatura, indistintamente de que en algunos su discriminación se haga con indicación de la referencia catastral, el folio de matrícula inmobiliaria y /o las dimensiones y medidas de cada uno de los linderos los colindantes.

Arguyó que para el recaudo por la vía ejecutiva de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento no se requiere la identificación del bien inmueble por sus linderos y medidas como lo interpreta la parte demandada, puesto que este requisito solo se erige en presupuesto necesario, cuando de trata de asunto o procesos que versen sobre la restitución el bien inmueble.

Así concluyó que, no es requisito sine qua non, no es condición necesarísima que, en el proceso Ejecutivo derivado de un contrato de arrendamiento, tenga que aportarse un contrato de arrendamiento en donde se tengan que decir obligatoriamente los linderos y medidas del bien inmueble, pues esto solamente podría tener relevancia frente a la eventual restitución del bien. Señalando que lo debe aparecer dentro del contrato de arrendamiento es el cumplimiento de los requisitos formales del mismo.

2. **“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA”** frente a esta excepción concluyó que, la aseguradora SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A, se encuentra legitimada en la causa por activa para demandar por vía ejecutiva al aquí demandado, en la medida que efectivamente acreditó que se subrogó en los derechos por haber hecho el pago del siniestro reclamado por la aseguradora SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A, en su calidad de arrendadora de los cánones de arrendamiento que dijo no haber recibido por parte del aquí demandado.

Aseveró que la subrogación operó por ministerio de la ley, por haber pagado la aseguradora

SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A, a la arrendadora INMOBILIARIA BOZZIBETT S.A, la indemnización derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento por el pago de los cánones de arrendamiento, indistintamente de si se pagaron total o parcialmente los cánones producto del siniestro acaecido que, en este caso, era el no pago del canon de arrendamiento.

Consideró que, quien aparece aquí como ejecutante desembolsó una suma de dinero y lo acreditó y así lo certificó el acreedor, la misma INMOBILIARIA BOZZIBETT, quien aparecía como arrendador dentro del contrato, que efectivamente se hizo una subrogación legal al aquí demandante de los derechos que como arrendadora tenía la INMOBILIARIA BOZZIBETT dentro del respectivo contrato.

Resalta que el que la legitimación en la causa dentro de este asunto, deviene de una subrogación legal, que operó por ministerio de ley, toda vez que, aquel que paga la indemnización producto del siniestro acaecido, se abroga para sí, los derechos de quien aprecia como arrendador.

Frente a la nulidad del contrato de seguros, alegada por el excepcionante, arguyó que este es un asunto que solo podía ser invocado por los involucrados en el contrato de seguros y no por el demandado teniendo en cuenta que este no hizo parte de la mencionada relación contractual, agregando además que una cosa es el objeto del contrato de seguros y otra el objeto del contrato de arrendamiento, recordando a su vez, los argumentos expuestos frente a la validez del contrato de arrendamiento por el cumplimiento de todos los requisitos de ley y en especial, la determinación del objeto del contrato y la especificación del bien inmueble por su nomenclatura.

Aclaró además que el titulo base de ejecución, no es una póliza de seguros, sino el contrato de arrendamiento del local comercial acompañado de la certificación expedida por parte de INMOBILIARIA BOZZIBETT, quien recibió el pago de los cánones de arrendamiento que reclama el hoy demandante.

Concluyó que, SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR, se encuentra legitimada en la causa por activa para demandar por vía ejecutiva al aquí demandado, en la medida en que efectivamente acreditó que se subrogó los derechos por haber hecho el pago del siniestro reclamado por la inmobiliaria en su calidad de administradora sobre los cánones de arrendamiento que dijo no haber recibido por parte del aquí demandado.

Así mismo señaló que es indiscutible que la subrogación como fenómeno jurídico, colocó en la posición que tenía la inmobiliaria al aquí demandante, SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR, es decir, cuando ella se subroga legalmente por el hecho de realizar el pago, no necesita simplemente sino acreditar que efectivamente hizo el pago, porque por ministerio de ley lo que ella pagó a la INMOBILIARIA BOZZIBETT, se los abroga para sí, para poder ejercer las acciones que tendría inmobiliarias respecto del demandado

3. **“NOVACION Y COBRO DE LO NO DEBIDO”** frente al punto consideró el a-quo, que dentro de este asunto no hubo novación de la obligación, puesto que, las partes al celebrar el otro sí, no perseguían cosa distinta, que darle aplicación a las normas de carácter nacional expedidas por el gobierno de turno, en el marco de la emergencia sanitaria por la que atravesaba el mundo, debido a la pandemia mundial por COVID-19 y que fueron contempladas en el decreto 579 del 15 de abril del año 2020.

Así mismo resaltó que, el otro sí, es una mera modificación de un negocio jurídico que existía o que existe y que eventualmente pone unas condiciones diferentes, sin que se extingan las obligaciones preexistentes, y contrario a ello la novación por sí misma extingue la obligación anterior, es decir, elimina por completo el contrato que se está novando. Entonces, hablar de novación presupone dejar sin efecto matar o extinguir el contrato de arrendamiento que existía entre las partes, lo que no ocurrió en el caso bajo estudio.

Recuerda que es de las características fundamentales de la novación, según el artículo 1687 del Código Civil, la extinción de la obligación anterior y el reemplazo de esa relación contractual por una nueva relación contractual, concluyendo que entre los contratantes no se pretendió generar un nuevo contrato de arrendamiento, sino que simplemente se estaban dando unas condiciones contractuales determinadas para efectos de permitir que efectivamente se pudiese continuar con el contrato, como de hecho sucedió.

Frente al “**COBRO DE LO NO DEBIDO**”, consideró que, no resulta ajustada a derecho, el fundamento de este medio exceptivo, en la medida que, dentro del expediente se encuentra demostrado que el demandado no dio cabal cumplimiento, a lo acordado por las partes en el contrato de otro si, teniendo en cuenta que, en el pacto se estableció que la obligación en mora debía pagarse en seis (6) cuotas mensuales a partir de 30 de diciembre de 2020, lo que significaba que en mayo del 2021, debía haberse cumplido con el pago de las 6 cuotas, pese a ello, el demandado al ser interrogado sobre el punto manifestó que, el pago no se había efectuado en las condiciones en que se pactó, es decir, no pagó las 6 cuotas mensuales de igual valor y lo peor y más grave aún es que, el pago de la primera cuota se efectuó en el mes de septiembre 2021, cuando dicho pago debió efectuarse en mayo 2021, es decir, transcurrió mayo, junio, julio, agosto y septiembre, cinco meses más desde la fecha en que la parte habían acordado el pago de la primera cuota.

De lo anterior concluyó, que debido a que las condiciones del acuerdo no fueron respetadas o veneradas por el demandado, mal podría exigirse al demandante un comportamiento respetuoso del acuerdo y sobre esa base, admitirse que el ejecutante, en este caso, SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A., esta efectuando cobro de lo no debido, cuando en el plenario se encuentra acreditado, según certificación obrante en el expediente, que quien hoy funge como demandante y subrogatoria legal de los derechos de la entidad arrendadora inmobiliaria, efectivamente desembolsó los valores completos, tal cual como lo certificó y como hace parte del título Ejecutivo complejo o compuesto que se aportó Junto con el libelo de demanda.

#### IV. RECURSO DE APELACIÓN

Estando dentro de la oportunidad procesal para el efecto el demandado a través de su apoderado judicial, sustentó el recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

1. *“INDEBIDA VALORACION DEL JUEZ A QUO DEL OTRO SI AL CONTRATO DE ARRIENDO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE.”*

Sostiene que, no existe como anexo a la demanda la constancia de haberse notificado al arrendatario la subrogación, conforme a lo establecido en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento, el cual reitera es ley para las partes.

Señala que cosa distinta es que el arrendatario renuncia a requerimiento judiciales para constituirse en mora, que es algo muy distinto a la NOTIFICACION a que está obligada la arrendadora a realizar conforme los señala el contrato en la cláusula décimo tercera, de notificar al arrendatario la subrogación

Alega que, pese a que a la demanda se acompañó un documento denominado certificación de subrogación, con el mismo no se aportó la constancia de su notificación.

En suma, a ello, alega que el a quo, no valoro que la parte demandante debió anexar como parte del título ejecutivo el OTRO SI, documento que hace parte del contrato de arrendamiento inicial y por ende integra el titulo complejo.

Igualmente sostiene que, el juez no sopeso las respuestas evasivas dadas por la representante de la parte demandante en su interrogatorio al preguntársele por el documento, al decir que no lo conocía, pero a su vez entro en contradicción al señalar de un supuesto incumplimiento al OTRO SI.

Considera que, el juez de primera instancia cometió un error al dictar sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, por cuanto no corresponde a la realidad de las obligaciones pactadas, ya que el OTRO SI, modificó el valor del canon, modificación que no tiene nada que ver con que se pague el canon de manera oportuna, sencillamente el valor vario, y no en poca monta, sino que paso de ser de \$5.017.000 a \$752.000.

Agrega que, el ejecutante al formular sus pretensiones no tuvo en cuenta el OTRO SI, celebrado entre las partes desconociendo una realidad contractual, ello teniendo en cuenta que los valores, en el supuesto de que existe la deuda por el no pago de los cánones ajustados sería \$10.528.000 y no lo que se pretendió la aseguradora ejecutante.

Alega que, contrario a lo firmado por el juez de primer grado el contrato de seguro no obra por ministerio de la ley, sino que este tiene sus reglas y formalidades, así como el contrato de arrendamiento.

Resalta que, el OTROSI tuvo efectos retroactivos en la rebaja del canon, por lo que BOZZIMBET no podía cobrar a la aseguradora el canon pleno. Pues esta había bajado ostensiblemente y estaba sometido a condiciones

2. *“EL DESCONOCIMIENTO DEL JUEZ A QUO DE QUE EL TITULO VALOR ADUCIDO POR LA PARTE DEMANDANTE ES UN TITULO COMPLEJO Y FUE APORTADO DE MANERA INCOMPLETA.”*

Considera que la demanda no tenía integrado el titulo complejo y que el juez de primera instancia debió valorar que el titulo ejecutivo base de recaudo, esto el contrato de arrendamiento, debía estar integrado con el OTRO SI y la constancia de notificación de la subrogación.

Señala que, el OTRO SI, introdujo unas condiciones que hay que valorar para poder determinar que obligaciones realmente debía asumir el arrendatario y agrega que, Los cánones según el OTRO SI son muy distintos a los cánones que regían el contrato inicial, por lo que la parte actora omitió su deber de aportar todos los documentos que integraban el titulo complejo, por lo que no puede el juez ad quo determinar realmente el monto de la obligación y por ende, la sentencia no puede ser otra que la de admitir las excepciones formuladas respecto al título y por tanto revocar el mandamiento de pago

## V. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

A través del proveído de 1 de abril de 2024, se admitió el recurso de apelación conforme prevé el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 y, por consiguiente, se le otorgó a la parte demandante el término de 5 días para que sustentara la alzada.

## VI. CONSIDERACIONES

En principio, es dable indicar que a la luz del artículo 328 del C. G. del P., la competencia del ad quem se circunscribe únicamente a desatar los reparos expuestos por el recurrente, pues es exclusivamente sobre ellos que se abre la posibilidad de emitir un pronunciamiento de fondo.

En ese sentido se advierte que los reparos planteados por el recurrente se refieren en síntesis a:

1. Falta de notificación al deudor de la subrogación hecha por la INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S a favor de SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.
2. La póliza de seguros suscrita entre la INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S y SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A, no ampara el contrato de arrendamiento que se ejecuta debido a que en este no se señalaron los linderos y medidas del inmueble conforme a lo exigido por la cláusula tercera póliza de seguro colectivo No. 14018.
3. El juez de primera instancia efectuó una indebida valoración al contrato del OTRO SI, al contrato de arriendo No. 877, suscrito entre JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS y la INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S, puesto que no tuvo en cuenta que, este documento modificaba las condiciones del contrato de arrendamiento, incluyendo la reducción del canon de arrendamiento, que la consecuencia de los pagos atrasados no era la exigencia del 100% del canon, sino el cobro de intereses por mora y que el hecho de no haber aportado el ejecutante el OTRO SI, con la demanda, afectaba la validez del título ejecutivo, ya que no refleja las condiciones reales del contrato durante el período reclamado.

Sea lo primero mencionar que el argumento del memorialista en punto al desconocimiento de la subrogación legal, no resulta de recibo, ello por cuanto, según consta en la cláusula segunda del OTRO SI celebrado entre las partes, el acuerdo de pago celebrado entre las partes se efectuó con fundamento en las sumas desembolsadas por SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR, tal y como se observa en la siguiente imagen

**Segundo:** EL ARRENDATARIO se compromete, en forma irrevocable, a pagar el 100% del canon de arrendamiento adeudado de los meses de marzo, abril y mayo, más el valor modificado de los cánones de junio y julio (15% por cada período) que fueron pagados por Seguros Comerciales Bolívar S.A., conforme a la reclamación que se hizo a esa aseguradora en el marco de la garantía del contrato de arrendamiento. EL ARRENDATARIO. Para tal fin, celebrará un acuerdo de pago por la empresa El Libertador S.A., administradora del seguro de arrendamiento, cuyos términos y condiciones serán: Pagar la suma total de los cánones de arrendamiento indemnizados a la inmobiliaria de marzo de 2020 a julio del mismo año, por valor total de \$19.415.790. Este valor será a órdenes del Libertador S.A., a partir de diciembre de 2020, en seis(6) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, a más tardar el día 30 de cada mes por valor de \$3.235.965,00, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses u honorarios a favor de la aseguradora. No obstante, el incumplimiento en el pago oportuno de las mismas, otorga la facultad al acreedor de exigir el pago de los intereses de mora y honorarios que se hallan causado. Solicitud No. 3094921.

Frente al punto se tiene que conforme al artículo 1666 Código Civil: *“La subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, que le paga.”*

Por su parte el artículo 1667 de la misma disposición legal señala que, la subrogación puede provenir de la ley o de una convención de la parte y, a su vez, el 1668 establece que la subrogación legal opera de pleno derecho y aun en contra de la voluntad de los acreedores.

A su turno establece el artículo 1096 del Código de Comercio

*“SUBROGACIÓN DEL ASEGURADOR QUE PAGA LA INDEMNIZACIÓN>. El asegurador*

que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro. Pero éstas podrán oponer al asegurador las mismas excepciones que pudieren hacer valer contra el damnificado.

Habrá también lugar a la subrogación en los derechos del asegurado cuando éste, a título de acreedor, ha contratado el seguro para proteger su derecho real sobre la cosa asegurada.”

Frente al punto la corte suprema de justicia en sentencia SC331-2024, al referirse a esta figura jurídica expuso:

“(…)

*En otras palabras, la norma habilita al asegurador para entrar, ipso iure, a reemplazar al damnificado por el siniestro -con sus créditos, garantía y acciones- en la relación jurídica materializada con el causante del daño, y pedir a éste el valor pagado a aquel por concepto de reparación, en virtud del contrato de seguro. Así, la empresa aseguradora entra a sustituir al asegurado víctima del hecho dañoso, para «ocupa[r] su lugar en esa relación obligacional, en idéntica situación a la que tenía el asegurado como directo perjudicado, cuyo derecho a ser indemnizado por el responsable, (...), supervive sin modificación en el asegurador como nuevo acreedor». (CSJ SC, 16 Dic. 2005, rad. 1999-00206-01, reiterada en SC3631-2021, 2017-00068-01).*

(…)

*Dicha figura jurídica no encuentra génesis en el contrato de seguro, sino en la conducta contraria a derecho llevada a cabo por el autor del hecho dañoso, que perjudicó al beneficiario del amparo contratado. Por eso, la facultad de recobro que adquiere el asegurador emana del derecho que tenía el asegurado a ser indemnizado respecto del tercero victimario, que, por ministerio de la ley, se transmite a aquel sin alteración alguna, aunque no provenga de la relación de aseguramiento, sino del reprochable comportamiento generador del siniestro.”*

De otro lado en sentencia SC5569-2019, esta misma corporación sostuvo:

“(…)

*Esta institución permite reemplazar un derecho real (cosa), un derecho personal o una posición contractual en una relación obligacional o negocial. El caso debatido, se relaciona con la subrogación crediticia, sin embargo, esta es una modalidad de pago desde la perspectiva del crédito, que transmite los derechos del acreedor inicial a otra nueva persona que se subroga al pagar, de tal modo, que quien subentra en la relación jurídica paga al acreedor lo que debe el deudor, para asumir la condición de nuevo acreedor. En el fondo es una cesión de la relación crediticia activa, tal cual se infiere del art. 1666 del Código Civil colombiano, cuando expresa: “La subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, que le paga”, pudiendo ser legal o convencional. Esta última, es justamente similar a la cesión de crédito, al requerir aceptación voluntaria del acreedor del pago que le efectúa de la deuda un tercero, a quien el acreedor le “subroga voluntariamente en todos los derechos y acciones que le correspondan” (art. 1669), pero además, demandando la notificación del deudor cedido, para su oponibilidad; **mientras la subrogación legal propiamente tal, esta de pleno derecho prevista por las disposiciones sustantivas, sin necesidad de noticiamiento (art. 1667 del Código Civil).**”*

No obstante, lo anterior, y para que sea válido la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero que paga, conforme lo establece el artículo 1666 del Código Civil, debe concurrir un mínimo de requisitos, tal y como lo expuso la Corte en la sentencia CSJ SC, 14 en. 2015, rad. 2007-00144-01, cuales son:

“«7.1. Salvo el caso del artículo 1579 del C.C., la obligación que se satisface debe ser ajena, es decir, quien paga ostentará, de manera diáfana, la calidad de tercero; no resulta posible, entonces, que quien satisfaga el derecho de crédito sostenga vínculo alguno con la prestación Sentencia 05001 31 03 008 2019 00521 00 debida; menos que aparezca como deudor, mandante o representante de éste. En otros

*términos, la solución brindada por esa persona ajena al crédito no será en respuesta a compromisos legales o convencionales, pues, en tal hipótesis, no estaría extinguiendo deuda ajena o por cuenta suya».*

*«7.2. También, como requisito para que opere la subrogación, se ha establecido que aquella persona por cuyo actuar se satisface el derecho de crédito insoluto, al proceder en tal sentido, afecte su propio patrimonio; por tanto, el pago realizado no develará una recepción previa de dineros cuyo destino tienda a esa finalidad, en cuanto que, de acaecer tal evento, comportaría una representación, mandato, agencia oficiosa, etc., en fin, desnaturalizaría el cumplimiento de la obligación a instancia del tercero».* (Negrilla y subrayado fuera del texto) (...)

*«7.3. A lo anterior corresponde agregar que la obligación que se transmite bajo esa modalidad de pago, debe aparecer como susceptible de ser trasladada a persona diferente de quien era acreedor; en otras palabras, el crédito satisfecho será de aquellos que admita ser trasferido. Exigencia esta que permitirá radicar en cabeza de quien efectúa el pago la posibilidad de vindicar el cobro pendiente; de no albergarse esa prerrogativa, por obvias razones, no procede la subrogación».*”

De lo anterior se concluye que, la indebida valoración endilgada por el recurrente no se encuentra configurada dentro de este asunto, ello por cuanto, la obligación ejecutada por SEGUROS COMERCIALES, no proviene de la subrogación convencional, o de una cesión del crédito, como lo interpreta el memorialista, sino, una subrogación legal, fenómeno jurídico, que conforme al artículo 1096 del Código de Comercio, opera por ministerio de la ley, sin que para ello se requiera de la notificación del deudor, como lo interpreta el recurrente, puesto que dicho acto, solo se demanda de la subrogación convencional, que es la que se asimila a la cesión de crédito.

Igualmente se advierte que tal y como lo expuso el juez de primera instancia dentro del asunto de marras se encuentran reunidos los requisitos necesarios para la validez de la subrogación de derecho.

Conforme a ello, no era menester que SEGUROS COMERCIALES, previo a demandar el pago de la obligación que aquí se estudia, notificara al ejecutado, ni que a la demanda se acompañara prueba de dicha notificación puesto que, tal y como lo señaló el juez de primer grado, SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR, se encuentra legitimada en la causa por activa para demandar por vía ejecutiva al aquí demandado, en la medida en que efectivamente acreditó que se subrogó los derechos por haber hecho el pago del siniestro reclamado por la inmobiliaria en su calidad de administradora sobre los cánones de arrendamiento que dijo no haber recibido por parte del aquí demandado.

Frente al argumento del memorialista en punto a que la póliza de seguros suscrita entre la INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S y SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A, no ampara el contrato de arrendamiento que se ejecuta debido a que, en este no se señalaron los linderos y medidas del inmueble conforme a lo exigido por la cláusula tercera póliza de seguro colectivo No. 14018, se tiene que la mencionada cláusula, más precisamente en el punto 3.5, estipula:

#### CLÁUSULA TERCERA. CONTRATOS ASEGURABLES

*“Quedarán amparados por esta Póliza los contratos de arrendamiento respecto de los cuales se haya efectuado un estudio previo para LA COMPAÑÍA por parte de la firma Compañía de Informaciones e Investigaciones S.A., u otra a la que se delegue tal función y cumplan con los siguientes requisitos: (...)*

*3.5 Determinen claramente la nomenclatura del inmueble, sus linderos actualizados y la destinación o uso que se dará al inmueble arrendado.*

*(...)”*

Analizado el contenido del texto transcrito, se concluye que la exigencia de identificación del inmueble por su nomenclatura, linderos y medidas, debía ser cumplida por el tomador de la póliza y validada por la aseguradora, al momento de hacerse efectiva la reclamación de la póliza, considerando el despacho que, el contrato de arrendamiento que hoy constituye el título base de ejecución superó el examen, a que se refiere la estipulación antes señalada, teniendo en cuenta que, conforme a la "DECLARACIÓN DE PAGO Y SUBROGACIÓN DE LA OBLIGACIÓN" anexo a la demanda, seguros comerciales bolívar, pagó a INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S, la indemnización por el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios, en relación con el contrato de arrendamiento relativo al inmueble: URBANIZACION EL CARMEN CALLE 30 AVENIDA CONSULADO ESQ. CRA 67 66 46 EDF. STEFFANY PISO 2"

En suma, a lo anterior se considera que el hecho de que en el contrato de arrendamiento no obren los linderos y medidas del predio objeto del convenio, no se erige en supuesto necesario para concluir, que dicho dato no fue valorado por el asegurador al momento de cancelar el valor de la indemnización, señalándose además que se comparten los argumentos del juez de primer grado en punto a que una cosa es el bien inmueble sobre el cual recae el contrato de arrendamiento y otra cosa es el objeto del contrato de seguros en el cual su objeto que en este caso lo constituía el no pago de los cánones de arrendamiento.

Igualmente considera el despacho acertado los argumentos del a-quo, en punto a que este no es escenario, propicio para discutir la validez del contrato de seguros, ni concurrente aquí los actores que eventualmente tiene interés en la invalidación del contrato.

De otro lado alega el actor que, el OTRO SI, que no fue aportado con la demanda, hace parte integrante del contrato inicial, supuesto que, según su dicho, no fue tenido en cuenta por el juez de primera instancia, pasando por alto que, ante la ausencia de dicho anexo, el título ejecutivo aportado como complejo no estaba integrado en debida forma a la demanda, y por tanto se cometió el error de haber librado un mandamiento de pago, con desconocimiento de que las obligaciones respecto al valor de los cánones habían sido modificadas.

Frente al señalamiento del recurrente en punto a que el juez de primer grado erro al librar mandamiento de pago, y ordenar seguir adelante con la ejecución pese a que el ejecutante no aportó con la demanda el OTRO SI, del contrato de arrendamiento base de ejecución, se advierte que dicho argumento no resulta de recibo, toda vez, que tal y como lo señaló el sentenciador, al momento de librar orden de apremio y especialmente al momento de estudiar la idoneidad del título, se evidenció que el contrato de arrendamiento cumplía con todos los requisitos indispensables para librar orden de pago, es decir, en dicho documento, consta la existencia de una obligación clara, expresa, exigible y a cargo del deudor, denotándose que la ausencia del contrato de OTRO SI, no impedía librar orden de pago, puesto que con este no se completaba ninguno de los presupuestos necesarios para proferir la mentada providencia.

Establece el mentado documento en la clausula cuarta:

la expiración del plazo pactado. CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El precio del canon de arrendamiento, se fija en la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 2.800.000,00) Moneda Legal Colombiana mensuales, que EL ARRENDATARIO, se obliga a cancelar por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad en las oficinas de EL ARRENDADOR o a su orden, durante todo el tiempo de vigencia de éste contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) días citados, no se entenderá como ánimo de modificar ésta cláusula. La mora en el pago dará derecho a EL ARRENDADOR a exigir intereses, calculados a la tasa más alta permitida por el Gobierno para la mora en los préstamos bancarios de libre asignación, adicionalmente del 2.5% mensual sobre la deuda por Gestión de Cobranza realizada por la mora, sin perjuicio de la facultad de dar por terminado el arriendo por incumplimiento de EL ARRENDATARIO. La modificación del

Ahora bien, tal y como lo explicó el sentenciador de primer grado, las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento prestan merito ejecutivo, denotándose que en el contrato de arrendamiento se plasmó en forma clara la obligación del arrendatario de pagar los cánones de arrendamiento que se reclaman, determinándose el valor y la fecha en que debía pagarse cada canon, presupuestos esto, que permitían librar orden de pago conforme a lo exigido por el artículo 422 CGP.

Cosa distinta es que, de haberse aportado el OTRO SI, resultara menester determinar si era o no procedente librar mandamiento de pago en la forma solicitada en la demanda, ello teniendo en cuenta que tal convención modificó temporalmente las condiciones del contrato, específicamente varió el valor del canon de arrendamiento, valoración que si bien, no fue posible hacer al momento de librar mandamiento de pago, debido a que el otro si no fue aportado con la demanda, si lo efectuó el juez de primera instancia al estudiar la excepción de “COBRO DE LO NO DEBIDO”, propuesta por el demandado, la cual no fue acogida por el fallador, debido a que, el demandado no demostró que hubiere cumplido a cabalidad con obligaciones a su cargo, esto es, que hubiera cumplido con el pago oportuno de la cuotas pactada, considerando por ello, que el demandado debía cumplir la obligación en la forma pactada en el contrato, pagando para el efecto el valor total de los cánones de arrendamiento.

Argumento, del que se aparta la ejecutada considerando que las consecuencias del incumplimiento del acuerdo plasmado en el OTRO SI, no era el pago del valor total de los cánones como se pactaron en el contrato, sino el cobro de intereses.

En este punto conviene traer a colación lo expuesto por la corte suprema de justicia en sentencia SC331-2024, así:

*“Acción personal orientada a evitar que el responsable del daño quede exento de responsabilidad con la indemnización que el asegurador sufraga en favor del asegurado, merced del traslado del riesgo efectuado mediante el contrato de seguro; pago que faculta a quien asumió esa eventualidad, para recuperar la solventada suma, pero a título de reembolso mas no de resarcimiento, hasta concurrencia de su importe; potestad de recobro adquirida ope legis, al punto que, según los artículos 1906 y 1907 del Código de Comercio, se proscribe al asegurado renunciar a los derechos que tenga contra terceros generadores del siniestro, so pena de perder su derecho a la reparación correspondiente. Es más, el asegurado, instado por la compañía de aseguramiento, se ve obligado a realizar todo aquello que tenga a su alcance para permitir que ésta ejercite sus prerrogativas subrogatorias.*

*Herramienta procesal que tiene como elementos axiológicos: (i) la existencia de un contrato de seguro; (ii) un pago válido realizado por el asegurador al asegurado, de conformidad con las estipulaciones contractuales; (iii) que el daño generado por un tercero esté cubierto por el aseguramiento pactado; y (iv) que, al cristalizarse el siniestro, nazca para el asegurador la acción de reembolso en contra el causante del menoscabo.*

(...)”

Conforme a lo anterior es claro que SEGUROS BOLÍVAR como subrogatoria de la inmobiliaria INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S, tiene derecho a que le sean reembolsadas las sumas de dinero que pagó con ocasión del siniestro, es correcto entonces concluir que, con independencia del acuerdo a que hubieren llegado la INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S y **JESUS MARIA VILLALOBOS BARRIOS**, la aseguradora tenía derecho a recuperar lo pagado.

Así las cosas, se observa que según la certificación emitida por INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S, SEGUROS BOLÍVAR, pago las siguientes sumas de dinero

14018-3094921

**DECLARACION DE PAGO Y SUBROGACION DE UNA OBLIGACIÓN**

**PERSONA JURIDICA**  
**MAGALY DEL ROSARIO IMBETT OTERO**, mayor de edad, domiciliado (a) en esta ciudad, obrando como representante legal de **INMOBILIARIA BOZZIMBETT SAS**, hace constar por el presente documento que la sociedad antes mencionada ha recibido de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A** indemnización por el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios, en relación con el contrato de arrendamiento relativo al inmueble: **URBANIZACION EL CARMEN CALLE 30 AVENIDA CONSULADO ESQ. CRA 67 66 46 EDF. STEFFANY PISO 2**

Los pagos recibidos de la Compañía de Seguros han cubierto las siguientes obligaciones:

ARRENDAMIENTO:		PERIODO	VALOR
FECHA PAGO			
21/4/2020		01/03/2020 a 31/03/2020	5.970.230,00
21/4/2020		01/04/2020 a 30/04/2020	5.970.230,00
28/5/2020		01/05/2020 a 31/05/2020	5.970.230,00
18/6/2020		01/06/2020 a 30/06/2020	5.017.000,00
21/7/2020		01/07/2020 a 31/07/2020	5.017.000,00
11/05/2021		01/04/2021 a 30/04/2021	5.970.230,00
11/05/2021		01/05/2021 a 31/05/2021	5.970.230,00
10/06/2021		01/06/2021 a 30/06/2021	6.567.253,00
13/07/2021		01/07/2021 a 31/07/2021	6.567.253,00
11/08/2021		01/08/2021 a 31/08/2021	6.567.253,00
12/10/2021		01/09/2021 a 30/09/2021	6.567.253,00
12/10/2021		01/10/2021 a 31/10/2021	6.567.253,00
11/11/2021		01/11/2021 a 30/11/2021	6.567.253,00
13/12/2021		01/12/2021 a 31/12/2021	6.567.253,00
13/1/2022		01/01/2022 a 31/01/2022	6.567.253,00
		TOTAL	92.423.174,00

Cantidades esta, que concuerdan con las reclamadas por el ejecutante, anotándose que dentro del plenario no existe ninguna prueba que demuestre que la aseguradora conoció o participo en la mentada modificación de canon de arrendamiento. Vale decir más allá del cumplimiento o incumplimiento por parte del ejecutado al convenio contenido en el OTRO SI, se avizora que no existe prueba en el plenario que demuestre que la aseguradora pagó un valor diferente al canon de arrendamiento pactado en el contrato a la inmobiliaria o que hubiere recibo por parte de esta o del ejecutado suma alguna con miras a satisfacer la obligación que se ejecutada, ello por cuanto pese a que el demandado en el interrogatorio de parte aseguró que efectúo varios pagos con cargo a la obligación que se ejecuta, no aportó los soportes de pago, ni prueba alguna que respaldaran su dicho dentro de las oportunidades procesales que, en este caso, lo fue la contestación de la demanda

Bajo esas premisas se considera acertada la decisión tomada por el juez de primera instancia en sentencia de fecha 12 de octubre de 2023, razón está por la cual se confirmará.

Por lo antes expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

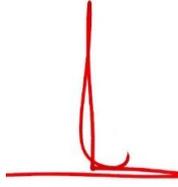
**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 4 de marzo de 2024 proferida por el Juzgado Trece Civil Municipal de Cartagena, por las consideraciones antes expuestas.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas al apelante. Señalase como tal un (1) SMLMV. Que serán liquidados en la primera instancia.

**TERCERO:** En su oportunidad por secretaria hágase devolución del expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE**



**JAVIER CABALLERO AMADOR**

**JUEZ**

YMR

**Firmado Por:  
Javier Enrique Caballero Amador  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Cartagena - Bolivar**

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: **39a8a36897740c1566001e07a188adee48e9a4854ec57957d90e933f01559973**

Documento generado en 29/08/2024 05:43:49 PM

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