



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Sentencia No. 089

Segunda Instancia

Proceso: Ejecutivo

Demandantes: Daniel Alberto Suárez Suarez y otra

Demandados: Clara Inés Torres Pedroza y otro

Radicación No. 76-111-40-03-002-**2021-00366**-01

Radicación No. 76-111-40-03-002-**2021-00366**-02

Primero (01) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

1. Auto No. 911.

En cuanto a la apelación del auto que denegó la integración del litis Consorcio Necesario por pasiva, con las personas MARÍA DEL PILAR SALCEDO CUELLAR y SANDRA MARCELA CUADROS SALCEDO; se tiene que estuvo adecuadamente negado, en tanto no se configuró en la presente causa ejecutiva, un vínculo sustancial o legal entre ellas y la parte pasiva: CLARA INÉS TORRES PEDROZA Y RUBÉN FERREIRA, de tal unidad que tuviese que ser resuelto de manera uniforme e imprescindible la sentencia de ejecución con todos y cada uno de los mencionados. Pudo haber sido, en la etapa procesal oportuna, un Litis Consorcio facultativo, pero no lo fue, y hace tiempo operó la preclusión de la oportunidad procesal. Artículos 61 y 78 # 6 del CGP.

2. Sentencia No. 89

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se procede a decidir el recurso de apelación¹ incoado por la demandada CLARA INÉS TORRES PEDROZA contra la sentencia No. 018 proferida el 07 de febrero de 2023 por la Juez Segunda Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca².

II. SÍNTESIS DEL PROCESO

1. Las pretensiones

Mediante el proceso ejecutivo de referencia, cuyo conocimiento correspondió al, Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, los señores DANIEL ALBERTO SUÁREZ SUAREZ y JULIANA SUÁREZ VÉLEZ solicitan:

- (i) Librar mandamiento de pago teniendo en cuenta el título ejecutivo por la suma de SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL PESOS MCTE (\$61'304.000) por concepto de cánones de arrendamiento contra CLARA INÉS TORRES PEDROZA y RUBÉN DARÍO FERREIRA RODRÍGUEZ;
- (ii) Se les condene por los intereses moratorios sobre el capital ejecutado desde noviembre de 2019 hasta la fecha del pago a la tasa máxima legal permitida y,

¹ Archivo Digital 45 Cuaderno Principal 1

² Archivo Digital 44 Cuaderno Principal 1



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

(iii) Condenar en costas y agencias en derecho a los demandados.

2. Fundamentos de hecho

En el escrito de demanda³, para fundamentar las pretensiones anteriormente esbozadas se expusieron los siguientes hechos, que se compendian:

El 8 de octubre de 2019, la señora NELLY GUTIÉRREZ celebró el negocio jurídico de compraventa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 373-21810, ubicado en la calle 6 No. 11-33 y en la calle 6 No. 11-39 en la ciudad de Buga, Valle del Cauca, con el señor DANIEL ALBERTO SUÁREZ SUAREZ quien, además, constituyó fideicomiso civil en favor de su hija JULIANA SUÁREZ VÉLEZ tal y como consta en la escritura pública No. 2826⁴.

En el inmueble precitado se encontraba en arrendo dos locales comerciales, en uno de ellos operaba un jardín infantil y en el otro una comercializadora de muebles denominado Muebles LYM S.A.S. o Muebles Ferreira. El 31 de octubre de 2019, la señora NELLY GUTIÉRREZ informó a los arrendatarios el cambio de propietario del inmueble a efectos de proporcionar la continuidad del contrato de arrendamiento que con anterioridad se había celebrado, bien para la firma de un nuevo contrato de arrendamiento o la entrega de los locales.

Así mismo, el señor DANIEL ALBERTO SUÁREZ SUAREZ le informa por medio escrito y telefónico a la representante legal de la Comercializadora Muebles LYM S.A.S. o Muebles Ferreira que, a partir del 1 de noviembre de 2019 debía entenderse con él y, consignarle para efectos de la cancelación de los cánones de arrendamiento a la cuenta bancaria señalada en el oficio, debido a que era el nuevo propietario del bien inmueble. Comunicación que también fue remitida a los arrendatarios del segundo local comercial, los cuales, sin problema alguno accedieron al requerimiento.

Sin embargo, a pesar de las diferentes comunicaciones la representante legal de la Comercializadora Muebles LYM S.A.S. o Muebles Ferreira nunca atendió lo notificado ni tampoco ha cancelado hasta la actualidad los cánones de arrendamiento correspondientes. Lo anterior, esgrimiendo como excusa que existía un contrato de arrendamiento con anterioridad a la venta del bien suscrito entre la señora SANDRA MARCELA CUADROS SALCEDO y los señores RUBÉN DARÍO FERREIRA RODRÍGUEZ y CLARA INÉS TORRES PEDROZA con quien se había entendido durante los últimos años, desconociendo totalmente la obligación y la legitimidad del nuevo propietario conforme a las manifestaciones de los demandantes.

3. Postura asumida por los demandados

Sobre los convocados en el proceso de referencia el señor RUBÉN DARÍO FERREIRA RODRÍGUEZ guardó total silencio y, la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA a través de apoderado judicial presentó recurso de reposición contra el mandamiento de pago⁵, en donde se expone en consideración que, el título ejecutivo complejo

³ Archivo Digital 02 Pág. 1-6 Cuaderno Principal 1

⁴ Archivo Digital 02 Pág. 14-22 Cuaderno Principal 1

⁵ Archivo Digital 15 Cuaderno Principal 1



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

aportado por el extremo demandante no cumple con los requisitos formales que la ley exige. Lo anterior, debido a que no es una obligación clara, expresa y exigible.

Agrega que el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 6 No. 11-39, el cual fue suscrito el 9 de junio de 2013 se contrajo entre la señora SANDRA MARCELA CUADROS SALCEDO quien en el momento manifestó tener autorización de la señora MARÍA DEL PILAR SALCEDO CUELLAR quien era la propietaria del inmueble según sus manifestaciones y, la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA negocio jurídico en donde nunca intervino la señora NELLY GUTTIÉRREZ. En el documento contentivo del recurso señala que son ellas quienes en todo momento se hicieron cargo de todo lo correspondiente al local comercial desde recibir los cánones de arrendamiento hasta lo correspondiente con los arreglos y demás asuntos.

Aduce del acta de conciliación presentada como parte del título ejecutivo, tiene como solicitante a la señora NELLY GUTTIÉRREZ y como convocado al señor ALEX COBO CAICEDO acto que se encuentra deslegitimado, pues fue suscrito por personas totalmente ajenas a las que en su momento contrajeron la obligación del contrato de arrendamiento lo que configura una nulidad por indebida representación. El señor ALEX COBO CAICEDO firmó el acta de conciliación sin poder de representación de la Comercializadora Muebles LYM S.A.S. o Muebles Ferreira, además, sin tener relación contractual alguna. De conformidad con lo anterior, se solicita a la juez de primera instancia revisar con detenimiento el título ejecutivo presentado por el extremo demandante.

Por último, la demandada señala la existencia de un proceso de pertenencia bajo el radicado 76111310300320190011200, proceso en el cual no se ha dictado sentencia solicitando su verificación y se determine si es necesario declarar la prejudicialidad.

Allega al plenario también excepciones y oposición a las pretensiones expuestas en el escrito de demanda⁶ en los siguientes términos, respecto a la primera refirió que la obligación es inexistente, aunque a la fecha el contrato inicial está vigente suscrito con la señora SANDRA MARCELA CUADROS SALCEDO quien actuó en nombre propio y es ella a quien le viene realizando los pagos desde el año 2013 cuando se dio contrato de arrendamiento, a nivel de información cursa proceso de pertenencia sobre el inmueble objeto de litis, demandante MARÍA DEL PILAR SALCEDO CUELLAR madre de SANDRA MARCELA CUADROS SALCEDO y demandados DANIEL ALBERTO SUÁREZ y otra.

Con relación a la segunda, indica que no existe la obligación por sustracción de materia y por ello no genera intereses de mora, pues su fundamento es el acta de conciliación citada en acápite anterior, que itera no firmó, que no proviene de ella, lo que configura una nulidad por indebida representación, por lo tanto, ese documento es nulo, escenario que no se debe dejar pasar por alto, pues tal acta hace parte del título ejecutivo complejo.

Las excepciones propuestas fueron; Nulidad por Indebida Representación, Inexistencia de la Obligación, Cobro de lo No Debido y Enriquecimiento sin Justa Causa, Buena Fe, Suspensión del Proceso por Prejudicialidad, Falta de Legitimación

⁶ Archivo Digital 18 Cuaderno Principal 1



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

en la Causa por Activa, Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva y Existencia de otros Mecanismos Judiciales.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En el curso de la audiencia celebrada el 07 de febrero de 2023 se dictó la sentencia No. 018, la cual queda plasmada en la respectiva acta⁷, tal y como se transcribe en las siguientes líneas:

“PRIMERO: NO DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES presentadas por la parte pasiva como lo son: falta de legitimación en la causa por activa y falta de legitimación en la causa por pasiva, nulidad por indebida representación, inexistencia de la obligación, existencia de otros mecanismos judiciales, buena fe, cobro de lo no debido y enriquecimiento sin causa.

SEGUNDO: Se ordena continuar con la ejecución en la forma solicitada en el mandamiento de pago.

TERCERO: Se condena en gastos y costas del proceso a la señora **CLARA INÉS TORRES PEDROZA** y al señor **RUBEN DARIO FERREIRA RODRIGUEZ**.

CUARTO: En cuanto al señor **RUBEN DARIO FERREIRA RODRIGUEZ** se le otorga el término de tres (3) días para que presente la excusa de su no asistencia a esta audiencia”.

Los argumentos expuestos por la juez de primera instancia <Minuto 5:07:32 PDF 011>, se desarrollaron bajo el argumento principal de que el señor ALEX COBO más que un asesor comercial cuenta con facultades de empleado de confianza y manejo, pues, para la a quo durante el proceso ha sido constatado tal situación.

Adicionalmente señala que, no hubo prueba alguna que demostrará que la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA haya ejecutado actos para dejar sin validez el acta de conciliación que se allega como título ejecutivo complejo, teniendo plenos efectos jurídicos.

IV. EL RECURSO DE APELACIÓN. Reparos

La parte demandada presentó recurso de apelación frente a la providencia⁸. Los cuatro reparos que formuló y sustentó en la oportunidad consagrada en el ordenamiento para ello, admiten la siguiente sinopsis:

PRIMER REPARO

Plantea que considerar y darle validez al acta de conciliación suscrita entre NELLY GUTIÉRREZ y ALEX COBO el 05 de agosto de 2019, que forma el título ejecutivo compuesto, de manera errónea señala que el señor ALEX COBO rubricó en calidad de empleado de confianza y manejo del establecimiento de comercio con aforo para obligarse por delegación.

⁷ Archivo Digital 44 Cuaderno Principal 1

⁸ Sentencia No. 018 proferida en Acta sin número en Audiencia calendada el 07 de febrero de 2023. PDF 44, cuaderno principal 1.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

ARGUMENTOS

Refuta que el despacho le otorgue al señor ALEX COBO CAICEDO la calidad de empleado de confianza y manejo que aparentemente se encarga del establecimiento de comercio cuando su administradora se ausenta, sin enunciar los artículos del código sustantivo del trabajo y del código civil en los que avala su decisión y menos una línea jurisprudencial al respecto; por el contrario, excluye lo declarado el señor COBO quien fue claro en su testimonio en aseverar que *“él asistió a esa audiencia de conciliación sin haberle informado previamente a su empleadora, sin contar con la autorización de ella para asistir y mucho menos sin contar con un poder que le permitiera obligarse en su nombre, mucho menos en nombre y representación del establecimiento comercial. Que él como empleado no toma decisiones pues, todo lo debe consultar con la señora Clara Inés que incluso es ella quien decide que muebles debe exponer y que cuando no logra comunicarse con ella, debe esperar hasta que está responda, lo cual por lo general solo se presenta cuando ella sale del país, y la espera oscila solamente entre 1 y 3 días máximo.”*

También rebate que, según el despacho la falta de autorización no lo invalida pues debió objetarlo enviando un comunicado para dejar sin efectos el aludido arreglo, sin atender que la demandada la está refutando a través de las excepciones propuestas pues en el ejecutivo es donde la pretenden hacer valer, donde la señora CLARA INÉS en su interrogatorio expresa *“que sí le hizo un comunicado al señor abogado Jersaín Rios, el cual le fue entregado en una de sus visitas al almacén, cuando este se acercó a cobrar los cánones de arrendamiento.”*

Infiere que se deja de lado que con esa conciliación la señora NELLY GUTIÉRREZ procuraba recuperar los bienes que estaban a su nombre, pero de los que se lucraba su hijo desde hace más de 30 años, a quien le planteó medios para que le proveyera algo para remediar su situación económica pero se negó, lo que viene a evidenciar que la señora NELLY GUTIÉRREZ no tenía realmente la posesión de sus bienes, pues no recibía los dineros de los arriendos por lo que estaba en una situación económica precaria como tampoco estaba autorizada para convocar a una conciliación, pues el contrato de arrendamiento que intentaba disolver no fue celebrado con HÉCTOR CUADROS sino con SANDRA MARCELA CUADROS quien no actuó ni se presentó como administradora de la señora NELLY, es decir, que la señora NELLY no estaba facultada para terminar un contrato en el cual ella no había intervenido.

SEGUNDO REPARO

Rebate que en este proceso ejecutivo no se debió ordenar seguir adelante la ejecución contra la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA pues indudablemente se configura la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

ARGUMENTOS

En ese sentido refiere que, el título ejecutivo base de recaudo, es un título híbrido pues el acta de conciliación que lo integra no lo rubricó la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA es decir, que el título no proviene del deudor. Y que en el hipotético caso que se le dé validez a la misma, al estimarse que el señor ALEX COBO como empleado tenía la capacidad para comprometerse, se observa que subsiste la falta de legitimación por pasiva, y en tal caso, la demanda y el mandamiento de pago



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

deben dirigirse contra el señor ALEX COBO y no en contra de la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA.

TERCER REPARO

No puede reconocerse la legitimación en la causa por activa al señor DANIEL SUÁREZ para cobrar cánones de arrendamiento del local comercial alquilado desde noviembre de 2013 por la señora CLARA INÉS TORRES pues el demandante a la fecha del fallo no ha recibido formal ni materialmente el bien adquirido.

ARGUMENTOS

Cuestiona como yerro la consideración del despacho, que por haber celebrado la parte actora escritura pública 2826 el 08 de octubre de 2019 contrato de compraventa con la señora NELLY GUTIÉRREZ como el requerimiento que realizó para que le pagaran los cánones de manera automática se le transferirían esos derechos, sin prever que:

El contrato de arrendamiento base de recaudo no lo suscribió la vendedora del bien NELLY GUTIÉRREZ.

La señora NELLY GUTIÉRREZ al momento de vender el bien (año 2019) no tenía la posesión del local comercial alquilado por la señora CLARA INÉS TORRES.

MARÍA DEL PILAR SALCEDO fue la persona que proporcionó en arrendamiento el local comercial a la demandada a través de su hija SANDRA MARCELA y desde el 2013 hasta la fecha, se muestra como señora y dueña del mismo, gestionando proceso de pertenencia que aún no tiene fallo en firme.

La señora NELLY GUTIÉRREZ al tiempo de vender el bien no le realizó entrega formal ni material del local comercial al señor DANIEL SUÁREZ por ende, no está legitimado para recibir los frutos prometidos en la venta hasta que no reciba realmente el bien inmueble.

No se debe traer a colación el proceso ejecutivo radicado al 2019-389, que se llevó en ese mismo juzgado, pues tal proceso sólo produce efectos inter partes, y de la sentencia aportada se observa que la situación jurídica era absolutamente disímil al presente asunto.

CUARTO REPARO

Refuta que se condene a la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA a pagar de nuevo los cánones de arrendamiento descritos en el mandamiento de pago.

ARGUMENTOS

Refuta que, los pagos efectuados a las señoras SANDRA MARCELA CUADROS y MARÍA DEL PILAR SALCEDO son legales pues el contrato fue real y en nuestra legislación el contrato de arrendamiento de cosa ajena es válido, pues en este asunto está sirviendo de soporte de recaudo, donde la señora MARÍA DEL PILAR desde el año 2013 a la fecha es la poseedora del bien inmueble, contando con unos derechos



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

que la demandada debía respetar y como arrendataria le avaló la tenencia del local durante los años 2020 y 2021.

Además, que, lo expresado por la juez no es de recibo, al aseverar que el contrato aparentemente fue ficticio, porque la señora SANDRA MARCELA en su declaración no expuso cual fue el valor del último canon ni en cuanto quedó para el año 2023, atendiendo como se indicó que ella firmó el contrato como autorizada de su madre, y desde mayo de 2022 la señora TORRES PEDROZA empezó a realizar depósitos judiciales dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que también cursa en el despacho primigenio.

V. CONSIDERACIONES

Para decidir se enuncia que se encuentran reunidos a cabalidad los denominados presupuestos procesales: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y no observarse causal de nulidad que pueda invalidar la actuación. Conforme a ello, se impone decidir de fondo el presente asunto.

Teniendo en cuenta que sólo apeló la sentencia la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA esta judicatura tendrá competencia para revisar únicamente los reparos concretos y argumentos formulados por la apelante de conformidad con lo dispuesto en los artículos 320 y 328 del estatuto procesal civil.

Ahora bien, para el caso concreto, podemos observar de nuevo, el siguiente desarrollo cronológico de las actuaciones jurídicas desplegadas:

1. Contrato de Arrendamiento original. Fecha 9 de junio de 2013. Arrendadora: Sandra Marcela Cuadros Salcedo, en interés de su madre María Del Pilar Salcedo Cuellar. Arrendatarios: Clara Inés Torres Pedroza, y Rubén Ferreira. PDF 2 “Expediente digitalizado”, páginas 9 a 14.
2. Acta de conciliación ante Juez de Paz Nelly Moreno Peña, casa de Justicia de Buga. Fecha celebrada el 5 de agosto de 2019, Partes. Solicitante: Nelly Gutiérrez, convocado: Alex Cobo Caicedo. Acuerdo concilia en equidad: Alex Cobo, inquilino del local situado en la Calle 6 # 11 - 39; a partir del 10 de agosto de 2019, le sean cancelados los arriendos a la señora propietaria Nelly Gutiérrez. La quincena del 10 de agosto, ese excedente se le debe cancelar a la señora Nelly G. Alex Cobo está de acuerdo y explica que el arrendamiento lo cancelan por quincenas así: “En la 1era quincena de \$ 1.250.000, y en la 2da quincena \$ 1.250.000. Los servicios están al día, y a partir del 10 de agosto se hará un nuevo contrato; a partir de la fecha se comunica directamente con la señora Nelly Gutiérrez. Hubo acuerdo, se da por terminada la conciliación. Se adjunta por la parte demandante, con los anexos de subsanación de la demanda inadmitida, el día 27 de septiembre de 2021. Carpeta de anexos de subsanación, PDF 02, página 3.
3. Contrato de Promesa del inmueble. Fecha: 4 de octubre de 2019. Partes: Promitente Vendedora: Nelly Gutiérrez, y Promitente comprador. Daniel Alberto Suárez. Objeto Bien inmueble Calle 6 # 11 – 33 de Buga. M.I. 373-21810. PDF 2 “Expediente digitalizado”, páginas 30 a 32.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

4. Contrato de Compraventa del inmueble. Escritura pública # 2826, del 8 de octubre de 2019; Notaría Primera de Guadalajara de Buga.
Vendedora Nelly Gutiérrez. Dice que Transfiere el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ya referido
Comprador: Daniel Alberto Suarez. Pagó \$400.000.000 recibidos de contado.
Fideicomiso civil: Fideicomitente: Daniel Alberto Suárez S.
Fideicomisaria o beneficiaria Juliana Suárez Vélez, como tenedora fiduciaria, sobre todo el inmueble; administra el inmueble. PDF 2 “Expediente digitalizado”, Páginas 14 a 22.

5. Anotaciones en el de matrícula inmobiliaria # 373-21810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
Inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria: Anotación: No. 032 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-9292. Escritura 2826 del 08-10-2019 Notaría Primera. COMPRAVENTA: de Nelly Gutiérrez a Daniel Suárez.
Anotación No. 33 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-9292. Escritura 2826 del 08-10-2019 Notaría Primera Constitución De Fideicomiso Civil: De Daniel Suárez a Juliana Suárez Vélez.

Anotación: No. 034 Fecha: 07-02-2020 Radicación: 2020-973

Doc: Oficio 031 Del 23-01-2020 Juzgado 003 Civil De Circuito De Guadalajara De Buga. Especificación: Demanda En Proceso De Pertenencia: Rad. 2019-00112-00 Personas Que Intervienen En El Acto

De: Salcedo Cuellar María Del Pilar CC 38864074

A: Personas Indeterminadas

A: Suarez S. Daniel Alberto

PDF 2 “Expediente digitalizado”, Páginas 33 y siguientes, en especial página 40.

6. Requerimientos cambio de arrendador para pagos:

Agosto 29 de 2019, Señores Comercializadora de muebles LYM SAS. Alex Cobo Caicedo. El abogado Jersaín Ríos Bravo, en representación de la señora Nelly Gutiérrez, se sirva cancelarme los arriendos del citado establecimiento, a partir del 10 de agosto de 2019, como quedó estipulado en el acta de conciliación. Indica una cuenta de ahorros Bancolombia a su nombre.

Octubre 31 de 2019, señores Comercializadora de Muebles LYM SAS. Clara Inés Torres Pedroza. Nelly Gutiérrez solicita cancelación inmediata de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre y octubre del año; por valor de \$ 7.500.000 en la referida cuenta de ahorros del abogado Ríos Bravo.

Octubre 31 de 2019. Comercializadora de Muebles LYM SAS. Clara Inés Torres Pedroza. El nuevo adquirente inscrito del bien inmueble, Daniel Suarez, Reclama el canon de arrendamiento de noviembre de 2019, para consignar en cuenta corriente del Banco BBVA. Aparece nombre de Alex Cobo. Igualmente solicita el comprador reunión para definir nuevo contrato o definir la entrega del local. PDF 2 “Expediente digitalizado”, Páginas 23 a 25. Luego obran certificados de entrega a través de empresa de mensajería.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

ANÁLISIS PRIMER REPARO

Frente a este reparo concreto, los argumentos centrales de la a quo para declarar no probadas las excepciones presentadas por la pasiva, se compendia en que la demandada debió refutar el acta de conciliación enviando un comunicado para dejar sin efectos el enunciado arreglo, y, al no hacerlo la citada acta conserva su validez.

Los argumentos centrales de la a quo para declarar no probadas las excepciones presentadas por la pasiva, se compendia en que la demandada debió refutar el acta de conciliación enviando un comunicado para dejar sin efectos el enunciado arreglo, y al no hacerlo la citada acta tiene validez.

A lo largo de los argumentos expuestos por la juez de primera instancia fue considerar que el señor ALEX COBO asistió a la diligencia y firmó la misma como un empleado de confianza y manejo de la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA con capacidad para obligarse, pues es una persona que se encarga del manejo del establecimiento de comercio cuando su administradora se ausenta, por ello, la falta de autorización para asistir a la diligencia y rubricarla no se configura admitida para eximirla de la responsabilidad.

Es seguro, que, para rebatir el sustento esencial de la sentencia recurrida, es necesario entrar al análisis de los argumentos esgrimidos. Es claro, que la discrepancia de acoger como válido el acta de audiencia de conciliación como un título ejecutivo cuando la misma no cuenta con el consentimiento de la parte que se demanda, por consiguiente, no reviste legitimación o interés jurídico para comparecer al proceso por pasiva.

Para el caso que ocupa al juzgado, la demanda ejecutiva con soporte en el acta de audiencia de conciliación celebrada el 5 de agosto de 2019, persigue que la administración de los bienes de propiedad de la convocante NELLY GUTIÉRREZ vuelvan a sus manos, para obtener que el pago de los cánones de arrendamiento de los locales ubicados en la calle 6 No. 11-33 y 11-39 de la ciudad, le sean cancelados y establecer con ella un nuevo contrato como propietaria del bien.

Pero, como no se previó que uno de los requisitos esenciales en los contratos o documento que se pretende hacer valer como título para que surta efectos jurídicos es la manifestación de la voluntad de las personas que intervienen en su constitución, como es su consentimiento.

Atendiendo la existencia de este requisito se afirma sin duda que el acuerdo a que llegaron la señora NELLY GUTIÉRREZ y el señor ALEX COBO en el acta de conciliación surte efectos inter partes, es decir, entre quienes se obligaron y rubricaron tal acta, pero no obliga a la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA quien funge hoy como demandada, pues nada tiene que ver con la mentada obligación que ella nunca consintió, pues si bien, se itera la precitada acta conforma un título ejecutivo para su exigencia judicial, lo es respecto de quienes en ella adquirieron un compromiso como era de pagarle a la convocante los cánones de arrendamiento del local comercial arrendado a la señora TORRES PEDROZA y no al convocado Alex Cobo, como de firmar un nuevo contrato que nunca se hizo efectivo e intervinieron.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Desde otra perspectiva, no haber refutado la aquí demandada la precitada acta, ello no es suficiente para darle validez a un acto que carece totalmente de consentimiento sin que ello pueda obviarse y tener como base un título al que no se le puede endilgar una obligación clara expresa y exigible cuando falta uno de los requisitos primordiales como es el consentimiento a menos que la administradora del local consintiera con ello, tampoco facultó al señor ALEX COBO CAICEDO asistir y menos firmar el acta compromisoria, pues las obligaciones que allí se incorporaron nacen entre personas que nada tienen que ver con la demandada señora CLARA INÉS quien para ese entonces fungía como arrendataria del local comercial denominado Muebles Ferreira, sin ser plausible que la juez a quo libre ejecución y profiera sentencia.

Teniendo en cuenta los argumentos planteados esta instancia judicial concluye que la demandada al no haber dado su consentimiento en la creación del escrito que hoy se arroja como título ejecutivo debilita la aprobación tácita de la obligación que hoy se pretende cobrar por este medio, toda vez, que el título ejecutivo no fue suscrito por la señora CLARA INÉS TORRES como se vislumbra de la demanda, documentos anexos a la demanda, contestación de la misma, interrogatorios, testimonios rendidos en la audiencia, pruebas según las cuales está ausente el consentimiento que debió ser expresado por la misma demandada, para que la obligación cumpla lo preceptuado en el artículo 422 del CGP, por lo tanto, la apelación tendrá éxito. El señor COBO CAICEDO, si es empleado de dirección y confianza, al tenor del artículo 32, literal A del CST, solo tiene la facultad implícita de representar a su empleador ante los otros trabajadores, y no en negociaciones comerciales externas a las relaciones de trabajo.

En este orden de ideas, puede afirmarse sin duda que la juez municipal, con desatino, valoró un conjunto de medios probatorios demostrativos de la falta de consentimiento de la ejecutada, sin enfocarse en la apreciación de los requisitos esenciales de los títulos valores y sin analizar detalladamente las características propias de los mismos, por lo que, de haber reparado en ello, seguramente hubiera concluido que la demandada nunca tuvo que ver con la aquiescencia que diera origen a la acreencia que se exige en este asunto, lo que deja claro que no consintió el acta de audiencia que se pretende tener como título ejecutivo para su ejecución en este proceso.

Lo anterior, no quiere decir, que la precitada acta no pueda configurar un título ejecutivo, si la misma cumple con los requisitos legales, pero de la persona obligada y no de un tercero, como acontece en este evento que, la demanda se dirigió contra una persona que no ostenta la calidad de obligada, por lo menos en lo que se refiere al título que se ejecuta, lo que indica, primero, que se está exigiendo a la ejecutada una obligación que ella no debe, porque no se obligó y, segundo, que el título valor que supuestamente constituye el acta de conciliación que se cobra no fue suscrita por ella, por ende, carece del respaldo de la obligación que se pretende ejecutar.

Para concluir, ante la ausencia de pruebas para demostrar el consentimiento dado por la hoy aquí demandada para que se extendiera el acta de conciliación y respaldar así las obligaciones allí contendidas, de la demostración del compromiso que hubiera realizado el señor ALEX COBO CAICEDO de pagarle a la señora NELLY GUTIÉRREZ los cánones de arrendamiento del local comercial denominado Muebles Ferreira, y la falta de evidencia sobre un posible compromiso contraído por la administradora del local comercial para respaldar obligaciones adquiridas por su empleado el señor



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

ALEX COBO queda claro para esta judicatura que se exige por este proceso ejecutivo unos compromisos que no tiene la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA. Por lo tanto, se acepta el reparo examinado. Será este reparo concreto por su calidad de argumento de fondo en contra de la sentencia, el que se habrá de acoger para desvertebrar la misma, siendo suficiente para ello la prosperidad de la Apelación. Lo anterior, sin negar la procedencia de estudiar todos los cargos para ser congruente este fallo de segunda instancia, y dar suficiente claridad a la providencia.

ANÁLISIS SEGUNDO REPARO

Frente al presente, es necesario precisar que, *“Conforme se ha establecido por la doctrina, la legitimación en la causa es la relación sustancial que existe entre las partes del proceso y el interés sustancial en litigio o que es el objeto de la decisión reclamada, es decir que, el demandante sea la persona que de conformidad con la ley sustancial esté legitimada para deprecar que por sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y en cuanto al demandado se refiere, sea la persona que conforme a la ley sustancial éste legitimada para oponerse a la pretensión del demandante”*⁹.

Adicionalmente, la Corte Constitucional en sentencia T-1001 de 2006, M.P. Jaime Araujo Rentería ha señalado que,

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

La legitimación pasiva se consagra como la facultad procesal que le atribuye al demandado la posibilidad de desconocer o controvertir la reclamación que el actor le dirige mediante la demanda sobre una pretensión de contenido material (...).”

De conformidad con lo anterior, es evidente que el título ejecutivo complejo aportado en el proceso ejecutivo de referencia, en concreto el Acta de Conciliación suscrito el 5 de agosto de 2019 y, firmado por la señora NELLY GUTIERREZ como solicitante y ALEX COBO como convocado, deja de lado a la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA debido a que ella no prestó su consentimiento en la audiencia de conciliación celebrada, tal y como lo indica su empleado ALEX COBO CAICEDO quien en su declaración indicó ser vendedor del almacén de muebles <Minuto 2:56:00 PDF 011>. Adicionalmente, en el mismo testimonio rendido señaló asistir a la audiencia de conciliación sin consentimiento de su empleadora <Minuto 3:03:53 PDF 011>, es decir, conforme a su relato, indica que fue sin aviso previo de su empleadora.

⁹ Tribunal Superior de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil, RAD. 2017-00346-01. M.P. Alba Lucia Goyeneche Guevara



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Por consiguiente, no existe razón para que la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA haga parte del proceso como parte pasiva, pues, no le asiste legitimidad en la causa por pasiva debido a que **en el título ejecutivo no figura como deudora.**

Ahora bien, la doctrina ha señalado que, el contenido de la obligación reclamada debe ser clara está significando que “(...) *sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).* (...)”¹⁰. Subrayado fuera de texto.

Así las cosas, cuando de una pretensión ejecutiva se trata, para el examen de la legitimación en la causa, se ha de verificar el contenido material del documento exhibido, puesto que la naturaleza de las cosas es inmutable y las afirmaciones que de ella se prediquen carecen de entidad para mutarlas.

En este caso concreto, es imposible determinar que la convocada es la que se encuentra prestando su consentimiento para obligarse, pues como queda constatado es el señor ALEX COBO CAICEDO quien suscribe el acta. Además, a pesar de que se presente un título ejecutivo complejo, no puede existir una interpretación ajena a lo plasmado en el mismo, pues siendo así, se desfiguran las características de un título ejecutivo.

En consecuencia, este despacho judicial acepta el reparo examinado, pues en este proceso la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA no es la legitimada para asumir –enfrentar- las pretensiones expuestas en el escrito de demanda, pues es claro que no es quien suscribió el compromiso en la audiencia de conciliación.

Dada la trascendental importancia de este elemento sustancial para el fallo, habrá de acogerse de manera prioritaria, sin desconocer el principio de congruencia del fallo, atendiendo el estudio de todos los reparos concretos.

ANÁLISIS TERCER REPARO

Ahora bien, para ahondar en el presente asunto, este despacho debe hacer énfasis en que el trámite que se venía desarrollando en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Buga, Valle del Cauca es un proceso ejecutivo con características muy específicas y demarcadas por la ley y la jurisprudencia, donde fue presentado un título ejecutivo complejo, sin embargo, esto no quiere decir que abra las puerta de interpretación a la obligación contenida, pues, sigue exigiendo las características de ser claro, expreso y exigible.

Sin embargo, estudiado el caso que hoy nos ocupa, la integración de la litis en el presente proceso ha sido erróneo, pues las partes que lo integran no se encuentran adscritos al Acta de Conciliación anexa, en esté análisis puntual, el señor DANIEL SUÁREZ SUAREZ y su hija JULIANA SUÁREZ VÉLEZ no les asiste la legitimidad de la causa por activa para promover proceso ejecutivo en ocasión a los cánones de arrendamiento del bien inmueble, como se advierte, no son ellos quienes bajo su consentimiento hicieron parte del acta de conciliación, es decir, este título presentado no produce efectos sobre ellos.

¹⁰ VELÁSQUEZ G., Juan G. Los procesos de ejecución, Medellín, Díké 1994, p.49.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Lo anterior, debido a que ellos no fueron quienes suscribieron en su momento el acta de conciliación allegado al plenario como título ejecutivo, al tenor del artículo 430 del Código Civil: *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él...”*

Por tal motivo y conforme a las características del título ejecutivo y la naturaleza del proceso, no da lugar a que la acción opere en manos de quien no suscribió el título ejecutivo, como lo ha indicado la jurisprudencia de la Corte <STC720 del 4 de febrero de 2021. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Páginas 9 y 10>.

“(...) Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo (...).”

“(...) La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo (...).”

“(...) La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida (...).”

En el caso de marras no se cumple el requisito de la claridad, por cuanto la parte Demandada: Clara Inés Torres Pedroza y Rubén Ferreira no suscribieron obligación contractual alguna a favor de los demandantes Daniel Alberto Suarez S. y Juliana Suárez Vélez. Tampoco hubo alguna subrogación a favor de la parte promotora de la ejecución, ni la tan pertinente cesión de la posición contractual de ejecución sucesiva, con cambio de acreedor. En este orden de ideas, hacer extensas elucubraciones para inferir que partiendo de un contrato de arrendamiento claro y que tuvo larga vigencia; luego, con base en la conciliación ante juez de paz que efectuó su empleado Alex Cobo Caicedo, como sediente inquilino del local, y sin tener ninguna facultad acreditada de representar a su Empleadora – Arrendataria, para efectos negociales, más allá de las relaciones estrictamente laborales, al tenor de los artículos 32 del Código Sustantivo del trabajo, en concordancia con el 162 (Numeral 1). Además de hacer cambios *supuestos* en el contrato de arrendamiento original, con base en una compraventa a favor del señor Daniel Alberto Suárez S. Cambios que no fueron no aceptados por pasiva. Nótese que en este escenario el arrendamiento no se elevó a escritura pública, y no se inscribió en la Oficina de



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Registro de Instrumentos Públicos, razón por la cual el nuevo adquirente, al tenor del artículo 2020 del Código Civil, no tiene la obligación de respetar el contrato, es decir, que puede darlo por terminado unilateralmente. Esta terminación no se ha efectuado de modo tal que se presente una cesión de crédito sucesivo, tampoco se probó con una indemnización a favor de la primigenia arrendataria. Total que, más confuso que este conjunto de actuaciones para configurar un verdadero título ejecutivo complejo-tres documentos diferentes entre sí, sin referencia directa en dos de ellos a la misma parte deudora-, es difícil de hallar en la práctica. Siendo así pues, el título no es claro, y por tanto no es ejecutivo como base del proceso de cobro; pero sin negar que pueden existir importantes pruebas para otro tipo de proceso de conocimiento que bien podría promover el actual propietario acompañado de la señora tenedora-administradora fiduciaria.

ANÁLISIS REPARO CUARTO

Descendiendo al último reparo expuesto por el extremo demandado, es necesario advertir que, no hay lugar a estudiarlo debido a que a lo largo de esta providencia ha quedado deslegitimada la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA para resistir las pretensiones que se han presentado en el libelo introductorio.

No habría coherencia en indicar que la convocada no es la deudora en el título ejecutivo presentado y, pasar a condenarla con el pago de la misma, pues no es ella quien suscribe el Acta de Conciliación que hoy se pretende hacer efectiva como título ejecutivo.

Con respaldo en los argumentos que se han desplegado en esta providencia, esta instancia judicial, considera que el fallo apelado debe ser REVOCADO para, en su lugar, declarar probada la excepción *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*, para lo cual se hace uso de la facultad que otorga a este juzgador el inciso tercero artículo 282 del Código General del Proceso, en cuyo contenido se lee que, *“Si el juez encuentra probada una que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes...”*.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, departamento del Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia No. 018 proferida el 07 de febrero de 2023 por la Juez Segunda Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, dentro del proceso Ejecutivo promovido por el señor DANIEL ALBERTO SUÁREZ SUAREZ y la señora JULIANA SUÁREZ VÉLEZ en contra de la señora CLARA INÉS TORRES PEDROZA y el señor RUBÉN DARÍO FERREIRA RODRÍGUEZ.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva, de conformidad con la exposición de los motivos anteriores.

TERCERO: NEGAR las pretensiones de la presente demanda.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

CUARTO: CONDENAR en costas al extremo demandante DANIEL ALBERTO SUÁREZ SUAREZ y JULIANA SUÁREZ VÉLEZ en favor de la demandada CLARA INÉS TORRES PEDROZA que se liquidarán en forma concentrada por la secretaría del juzgado *a quo*, para lo cual se fijan las agencias en derecho en la suma equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales (\$3'900.000).

QUINTO: En firme la presente decisión **DEVOLVER** la actuación al juzgado de origen.

CONSTANCIA: Esta providencia se notifica el día 02 de octubre de 2024, a las 08:00 A.M., en el Estado Electrónico No. 134.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MSSL

Firmado Por:

Daniel Esteban Villa Perez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

Buga - 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: **fc29d7d98743cef4f0be21ecbade4f4346a11624119b588fa049902dcef3050e**

Documento generado en 01/10/2024 05:01:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>