

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis de septiembre de dos mil veintidós

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Alejandro Gil Jaramillo
Demandados	Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda. y otros
Instancia	Segunda – Apelación de auto
Radicado	05001-40-03-007-2020-00716-01
Decisión	Revoca parcialmente.

Se decide el recurso de apelación que Alejandro Gil Jaramillo interpuso al auto de veinte de noviembre de dos mil veinte, dictado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en el cual se negó el mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

Alejandro Gil Jaramillo presentó demanda ejecutiva contra Jhon Bairon Ospina Hoyos, Alejandra Calderón Ferreira, Elizabeth Rúa Trillos, Leonardo Valencia Toro, Alejandra María Cardona Castro –arrendatarios– y Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda. –administradora inmobiliaria–, pretendiendo el cobro de ciertos valores adeudados con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado el diez de noviembre de dos mil diecisiete: (i) cánones desde marzo de dos mil veinte hasta agosto del mismo año; (ii) servicios domiciliarios desde abril hasta junio del mismo año; (iii) cláusula penal; y (iv) reparaciones locativas sobre el inmueble.

El Juzgado Séptimo Civil Municipal de Medellín negó el mandamiento de pago, sustentado en que el contrato de arrendamiento aportado como título ejecutivo fue celebrado directamente entre la agencia inmobiliaria y los arrendatarios, sin incluir al propietario, ahora demandante, como parte contratante, de modo que no existe un vínculo exigible entre éste y aquellos.

El demandante recurrió en reposición y en subsidiaria apelación. Resuelto de manera desfavorable el recurso horizontal, subió la alzada a este Juzgado.

CONSIDERACIONES

1. Puede cobrarse ejecutivamente la obligación expresa, clara y exigible que *«conste en documentos que provengan del deudor o de su causante»*, según el artículo 422 del Código General del Proceso.

Ciertamente, las obligaciones ejecutables pueden emanar de un contrato, que tanto quiere decir como el *«acuerdo de dos o más partes para constituir regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial»* (C. Co., art. 864). En tanto acuerdo, es la declaración de la autónoma voluntad de los contratantes, siendo jurídica y lógicamente necesario que éstos consientan válidamente en un acto que fija límites a su libertad natural, pues *«todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes»* (C. C., arts. 1502.2 y 1602 / C. Co., art. 822).

Esta fuerza obligatoria, empero, entraña otra limitación lógica y necesaria: *«los efectos jurídicos del acto a que ha dado nacimiento la voluntad del individuo,*

no pueden alcanzar sino a este»¹. De ahí el giro verbal empleado por el artículo 1602 del Código Civil, que calladamente restringe todo valor contractual frente a terceros. *Res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest*.² En palabras de la H. Corte Suprema de Justicia:

En virtud [del artículo 1602 del Código Civil], los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes lo celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, lo cual emana de la función económica y social de los convenios con relevancia jurídica, cuyo propósito es crear, modificar o extinguir situaciones de la realidad que incumben a los contratantes... (CSJ, SC3201-2018, rad. n.º 2011-00338-01).

Con todo, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es irrestricto ni absoluto. Existe una importante excepción en la figura de la representación, cuya virtud esencial consiste en radicar los efectos jurídicos de una convención a quien no intervino en ella directamente ni prestó allí su consentimiento.

Es común ocurrencia del tráfico jurídico-económico que una persona encargue o faculte a otra para administrar sus negocios, e incluso, contraer obligaciones por su cuenta. Si además de obrar para otro, el administrador actúa en nombre del administrado al enlazar puentes obligaciones con terceros, se entiende que «*produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo*» (C. C., art. 1505 / C. Co., art. 833).

Mas no toda gestión de negocios o intereses ajenos implica representación. Si el intermediario contrata a su propio nombre, sin expresar aquel del verdadero dueño de la relación, se concluye que no hubo intención compartida de que el contrato produjera efectos directamente en el patrimonio del oculto interesado. Faltando la *contemplatione domini*, pues, el contrato afectará al representante y al tercero como las únicas partes contratantes, y no al representado, por más que guarde atinencia con los propios intereses de este último.

En estos casos, la opinión mayoritaria es que el administrado no tiene ninguna acción directa contra las contrapartes –para él terceros– de su administrador, ni está aquél facultado para asumir *iure proprio* el manto de éste.

En principio, del mismo modo que el tercero carece de acciones contra el dominus, este tampoco tiene a disposición suya la posibilidad de proceder directamente contra aquel³, sino únicamente contra el agente, o sea que, cual ocurría en la antigüedad romana, las relaciones se plantean en dos órdenes separados: mandante-mandatario y mandatario-tercero. (...).

El dominus puede querer y pretender apropiarse de los efectos del contrato celebrado por el agente, cual si este hubiera actuado en calidad de representante, no sólo para obviar los trámites de la transmisión, también para protegerse frente a la contraparte y a terceros de los peligros inherentes a la interposición de persona. La contraparte contractual puede ignorar el contenido del acto apoderamiento (secreto) y la relación de gestión, pero, también puede haber conocido en su oportunidad o llegar a conocer luego dicho apoderamiento, y en esa razón querer invocarlo y prevalerse de él. Sin embargo, la alternativa es indiferente, dado que, si bien se celebró un contrato, el dominus fue extraño a él, y el contrato es ineficaz respecto de él, en ambos sentidos.

¹ David Stitchkin Branover. *Algunas nociones sobre la naturaleza de la representación en los actos jurídicos*. G. J. XLIX, n.ºs 1953 y 1954, pág. 1.

² Lo hecho entre unos no aprovecha ni perjudica a otros.

³ “Si el mandante no es obligado para con terceros cuando el mandatario contrata en nombre propio, no habría razón de equidad para que, faltando esta contraprestación, se confirieran sin embargo derechos contra los terceros a ese mandante”: cas. 27 julio 1938, XLIV, 85 (nota en el original).

Nada mueve a pensar en una solución diferente en las dos hipótesis: la noticia de la presencia oculta del mandante oculto no tiene por qué alterar la radicación de los efectos en cabeza de quienes se presentaron y actuaron como contratantes en nombre propio, cual lo previene expresamente el derecho italiano.

Es obvio que el dominus no habrá de resultar vinculado con el tercero por el acto de su representante indirecto, porque este no obró a nombre de él, y ese tercero es alguien a quien, apenas hay para qué decirlo, no se le puede imponer un cambio de contraparte contractual, de modo que su relación se ventilará en un todo con el agente. El apoderado asume directamente para con el tercero los deberes y obligaciones derivados del negocio, sin librarse de sus compromisos de mandatario. Y esto simplemente en razón de la manera como se presentó ante él y condujo su actividad dispositiva. De su parte, el mandante bien puede prohijar actuaciones del representante indirecto, como sería el caso del reconocimiento y la satisfacción de deudas contraídas por aquel en el desempeño de su encargo.⁴

Cierto que al jurisconsulto citado no parecía «descabellado» que el mandante sustituyera al mandatario y se subrogara en su lugar contractual, apropiándose de un derecho de crédito que le corresponde en cuanto derivado de operación realizada por cuenta suya, facultad autorizada en otras legislaciones⁵. Empero, lo esbozó a manera de reflexión para una eventual «creación pretoriana», «con la manifestación preventiva de que en el ordenamiento colombiano no hay un precepto que expresamente o de manera indirecta prevenga esa subrogatoria o la acción directa, como tampoco la primacía del derecho del comitente»⁶.

La doctrina probable de la H. Corte Suprema de Justicia, edificada desde *lege lata* y no desde *lege ferenda*, reproduce la opinión mayoritaria y enseña que el mandato sin representación no produce vínculos jurídicos entre el mandante y terceros, sino entre éstos y el mandatario, quien es, en rigor, «el sujeto pasivo de las obligaciones, ostenta la posición de parte, tiene la legitimación jurídica para exigirlos y está sometido a las acciones y pretensiones respectivas» (CSJ, SC3890-2021, rad. n.º 2015-00629-01; citando sent.^{as} 16 dic. 2010 y 11 oct. 1991)⁷.

Como en nuestro ordenamiento no opera la subrogación o la acción directa, el mandante debe hacer efectiva su posición exigiendo o demandando del gestor que le transmita el derecho estipulado y adquirido por su cuenta y riesgo, como desde antaño lo tiene averiguado la Corte (Cas. Civ., sent.^{as} 9 sep. 1991, 12 feb. 1988 y 17 may. 1976, G. J., LXXI, 358, XC, 545); sin lo cual no puede tenerse legitimado por activa en la procuración del crédito aparentemente radicado en cabeza de otra persona (C. C., art. 2177 / C. Co., art. 1262). Mucho menos para la procuración

⁴ Fernando Hinestrosa. *La representación*. Universidad Externado de Colombia, 1.ª edición, Bogotá, 2008; págs. 369-371.

⁵ El autor hace referencia al ordenamiento italiano (art. 1705 *Codice Civile*) y al *common law*. En un contexto hispanoamericano, el artículo 1321 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina lo permite así: “Si el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente respecto del tercero, ni éste respecto del mandante. El mandante puede subrogarse en las acciones que tiene el mandatario contra el tercero, y el tercero en las acciones que pueda ejercer el mandatario contra el mandante” (subrayas añadidas).

⁶ Op. Cit., págs. 372-373 y 375.

⁷ A propósito, la nota n.º 942 de la obra citada invoca otros fallos: “Así, cas. 17 abril 2007, exp. n.º 00645: ‘puede acontecer que [el mandatario] les oculte [a los terceros] esa situación, [...] y contrate con ellos como si el negocio fuese propio, hipótesis en la cual es incontestable que frente a dichos terceros, no implica derechamente al mandante, motivo por el cual a aquellos está vedado accionar directamente contra éste, y viceversa’. En cas. 8 febrero 2002, exp. n.º 6735, la Corte resolvió que el dominus, de plano, no está legitimado para demandar la resolución del contrato celebrado por el comisionista por cuenta suya e incumplido por el tercero: ‘Conozcan o ignoren la existencia del mandato, tales terceros no pueden ser obligados a tener al mandante como parte en el pacto, puesto que, no habiendo representación, es el mandatario quien en éste es realmente parte [...]’”.

ejecutiva, axiológicamente estructurada a partir de unas obligaciones «claras» y «expresas» respecto de los sujetos del vínculo.

Lo anterior basta para confirmar el auto confutado en lo que hace a la negativa de librar mandamiento en contra de los arrendatarios. Nótese primordialmente que el contrato de arrendamiento fue celebrado por la intermediaria inmobiliaria a nombre propio y en el carácter de arrendadora, sin contemplar al ejecutante como verdadero beneficiario del arriendo, más allá de que en ciertas cláusulas se hizo referencia al «propietario» en términos genéricos, pues ni aparece su nombre (arch. 03 c. 1, págs. 11-20).

Si se considera que el contrato de administración celebrado entre el ejecutante y Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda., dejando a un lado su *nomen iuris*, entraña una relación de mandato, presto se descubre que nunca produjo directamente efectos en relación con el propietario-mandante por ausencia de la *contemplatione domini*, deviniendo éste en un tercero, así el arrendamiento versara sobre sus intereses. En este punto, entonces, la juez *a quo* abrazó una opinión probable y a derecho conforme.

2. Hasta aquí se mantiene que el contrato de arrendamiento no sirve de título ejecutivo contra los arrendatarios. En el de administración, empero, consta que la agencia inmobiliaria garantizó la obligación de sus contrapartes en lo que se refería al pago de los cánones arrendaticios, estipulación que, a falta de norma comercial más especificadora⁸, debe ser considerada a la luz del artículo 2178 del Código Civil:

ARTÍCULO 2178. *El mandatario puede, por un pacto especial, tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores y todas las incertidumbres y embarazos del cobro. Constitúyese entonces principal deudor para con el mandante, y son de su cuenta hasta los casos fortuitos y la fuerza mayor.*

Al pactarse que la administradora «*Sí*» respondería por los cánones locativos, sin limitante, se le reputa principal y solidaria deudora respecto del ejecutante en «*todas las incertidumbres y embarazos del cobro*» de los referidos cánones. De esa manera, la agencia contrajo responsabilidad frente al mandante por el incumplimiento de los terceros-arrendatarios.

Cierto que *per se* la estipulación en el contrato de administración carece de los ribetes de claridad y de expresividad que estructuran la petición ejecutiva. Bajo el horizonte de la norma transcrita, empero, no podía la juez *a quo* considerar aquél pacto especial de una manera aislada y desconectada con respecto del contrato de locación. Antes bien, el cobro propuesto por el ejecutante exigía la integración de un título ejecutivo complejo, compuesto por el contrato locativo y por el contrato de administración, documentos ciertamente diferenciables en origen y en propósito, pero aglutinados en una unidad jurídica por la cláusula de responsabilidad de que se hizo mérito arriba.

A propósito, tiene dicho la H. Corte Constitucional:

⁸ Cfr. C. Co., art. 2. Cabe anotar que, en tratándose de contratos atípicos como el *sub examine*, es factible integrarlos por *analogía legis* con las disposiciones que más se acompañen con sus propósitos y tipos contractuales de base.

Esta circunstancia no impide el cobro ejecutivo respectivo, pues hoy es comúnmente admitido que la unidad del título ejecutivo no consiste en que la obligación clara, expresa y exigible conste en un único documento, sino que se acepta que dicho título puede estar constituido por varios que en conjunto demuestren la existencia de una obligación que se reviste de esas características. Así pues, la unidad del referido título ejecutivo es jurídica, mas no física (T-979 de 1999).

Las indeterminaciones que constató la juez originaria al resolver el recurso de reposición encuentran respuesta en el contrato de arrendamiento. Allí aparece pactado en términos claros e inteligibles cuánto, cómo y cuándo debía pagarse por concepto de cánones, en un primer momento a cargo de los arrendatarios, pero luego garantizado sin límites por la agencia inmobiliaria, de tal modo que se entiende deudora principal del mandante en las mismas condiciones de los aludidos terceros.

De consiguiente, la obligación de pagar los cánones de arrendamiento a cargo de Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda. sí resulta clara, expresa y exigible cuando se integra el título ejecutivo complejo; al final, viene contenida en sendos documentos provenientes de la agencia, y constituyen plena prueba contra ella, merced a su presumible autenticidad (C. G. P., arts. 244 y 422).

Sin embargo, acertó la juez *a quo* cuando advirtió que esta cláusula no podía servir de base «*para procurar el cobro de cuentas de servicios, reparaciones locativas o cláusulas penales derivadas del contrato de arrendamiento*». Basta notar que la responsabilidad sólo se estipuló respecto de los cánones; y como si eso fuera poco, la cláusula sexta (6.^a) del contrato de administración expresó claras limitantes en torno a la responsabilidad de la administradora, referentes, precisamente, a los servicios públicos domiciliarios y a los deterioros causados por los arrendatarios o las personas bajo su cuidado (arch. 03 c. 1, pág. 23).

Luego, la ejecución hasta aquí deducida únicamente se extiende a los cánones adeudados –y garantizados– por la agencia inmobiliaria; ningún otro concepto plasmado en las pretensiones primera (1.^a) y segunda (2.^a) encaja dentro del pacto de responsabilidad. Sobre la acumulación de la pretensión tercera (3.^a) no hay más que resaltar su patentísima improcedencia, pues la reparación del título valor se tramita por un hilo procesal completamente diferente al ejecutivo, según el artículo 398 del Código General del Proceso (cfr. *Ibíd.*, art. 88.3).

3. Tampoco se acepta el argumento residual de reposición, por el cual cumplía al ejecutante acreditar *ex ante* el cumplimiento de sus propias obligaciones en el contrato de administración para ponerle cobro. Adviértase que en el caso de análisis, las obligaciones del ejecutante no son susceptibles de prueba liminar, sencillamente porque la remuneración prevista en la cláusula segunda (2.^a) a favor de la administradora está pactada bajo una modalidad de canon pagado; así, el demandante autorizó «*expresamente liquidar mensualmente y deducir directamente de los ingresos por cánones de arrendamiento con preferencia sobre cualquier otro gasto o concepto*» (arch. 03 c. 1, pág. 20).

Si lo que el ejecutante reprocha es el impago de los cánones garantizados, no tiene sentido exigirle prueba de la remuneración que se liquidaba y deducía de los tales cánones; en la ausencia del canon arrendaticio, lógicamente, de suyo viene implicado el incumplimiento de la agencia inmobiliaria, con lo que no era necesario que el propietario pagase por unas gestiones incumplidas.

Todas las otras obligaciones a que hacía referencia la cláusula quinta (5.^a) del contrato de administración estaban sujetas a condiciones que la agencia debía activar o declarar potestativamente, según el caso, con lo que podrá alegarlas en la oportunidad procesal para blandir excepciones. Previo a ello, empero, no es factible desestimar la ejecución *in limine* por faltar la prueba de obligaciones que bien pudieron nunca haber existido.

4. En conclusión, se revocará el auto impugnado en lo que hace a la ejecución de los cánones impagados contra Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda., para que la juez *a quo* retome el examen de admisibilidad en ese preciso punto, de conformidad con las consideraciones de este auto. La negatoria con respecto de los arrendatarios y de los demás conceptos de ejecución se estima ajustada a derecho, con lo que ello permanecerá incólume y quieto. Sin costas por la prosperidad parcial del recurso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

ÚNICO. Revocar parcialmente el auto proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín en el veinte de noviembre de dos mil veinte, por el cual denegó el mandamiento de pago, y en su lugar, devolver el expediente para que la autoridad judicial retome su examen de admisibilidad en lo que hace a la ejecución contra Arrendamientos y Constructora La Isabela Ltda. por los cánones impagados o adeudados, según lo expuesto en la parte motiva de este auto. En todo lo demás, la negación del mandamiento ejecutivo queda confirmada. Sin costas.

3

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firmado Por:
Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

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: 5ae9668b6de9dc2f7cdb5ca450bac3586b99c49253efb7b7475b50486bc7b5b0

Documento generado en 19/09/2022 01:07:44 PM

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