



## **JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 028 2021 00212 02
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Carlos Emilio Castaño Buitrago
Demandado	Arcesio Hincapié Montoya
Providencia	Sentencia N° 248
Decisión	Confirma sentencia de primera instancia

Procede el Despacho Judicial a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del presente proceso ejecutivo instaurado por el señor CARLOS EMILIO CASTAÑO BUITRAGO, en contra del señor ARCESIO HINCAPIÉ MONTOYA, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

### **I. Antecedentes:**

**Pretensiones:** La parte actora pretende se ordene al demandado el pago de los cánones de arrendamiento causados entre el 15 de enero de 2020 y el 15 de febrero de 2021, los intereses por mora causados sobre éstos; los intereses corrientes sobre los cánones de arrendamiento causados entre abril y julio de 2022, así como, por los cánones que se generen durante el curso del proceso, con relación al local comercial ubicado en la Calle 46 N° 59-54 de esta ciudad.

**Hechos:** Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así: Señala que el 15 de enero de 2000, de manera verbal, entregó al demandado a título de arrendamiento, el local comercial ubicado en la Calle 46 N° 59-54 de esta ciudad. Aduce que, en enero de 2021, se suscribió en documento entre las partes, el contrato que inicialmente fue verbal, en las mismas condiciones. Se estableció como canon el pago de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1.320.000,00) mensuales, pagaderos los 15 días de cada mes, incrementado el 10%, cada año, pago que se hacía en las oficinas del establecimiento AL CAOBO, en la calle 46 Nro. 59-36 de Medellín –Antioquia. Manifiesta que el valor del canon para el 15 de enero de 2021 era de

\$9.737.611; que el demandante colocó un establecimiento de comercio denominado DEPÓSITO DE MADERA EL GUAYACÁN cuyo “representante legal” es el señor GEOVANNY MORA JIMÉNEZ, familiar del actor. Refiere que los cánones causados desde el 25 de noviembre de 2019 al 24 de junio de 2020, se realizaron por fuera del término establecido; en el último pago solo realizó pago parcial del canon de enero de 2020, adeudando para la fecha de presentación de la demanda la suma de \$112.408.697.

**Oposición:** La parte demandada formuló las excepciones de mérito denominadas: “Falta de legitimación en la causa por pasiva”, “falta de legitimación en la causa por activa”, “cobro de lo no debido”, “temeridad y mala fe” y “ausencia de título de recaudo ejecutivo”.

**La sentencia de primera instancia:** El Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín, mediante providencia del 07 de junio de esta anualidad, declaró probada la excepción de mérito denominada: “falta de legitimación en la causa por pasiva”, propuesta por el apoderado del demandado, y ordenó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

**Del recurso de apelación:** El apoderado judicial de la parte demandante, inconforme con la decisión, interpuso recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia, exponiendo, en síntesis, los siguientes argumentos:

Señala que la juez de primera instancia erró en la valoración de las pruebas recaudadas en el proceso, por cuanto:

i) Cuestiona la supuesta calidad de mandatario del señor Arcesio Hincapié Montoya en el contrato de arrendamiento dado que no se reputó en esa calidad y aduce que ambas partes pudieron consentir en que el señor Giovanni Mora Jiménez ocupara físicamente el local y pagara el canon sin ser propiamente el arrendatario.

ii) Refuta que el *A quo* hubiese otorgado credibilidad al testimonio del señor Giovanni Mora Jiménez, desconociendo que se trató de una estrategia orquestada entre el demandado, su apoderado y el testigo, para desconocer la calidad de arrendatario del señor Arcesio; el señor Mora Jiménez estuvo asistido por el abogado Jorge Uribe, quien también fue su socio en la venta

“ilícita” de los bienes que conforman el establecimiento de comercio El Guayacán, que se encontraba “doblemente embargado”, sostuvo que él era el arrendatario del local, sabiendo que con ello favorecía a su suegro, en la estrategia de defensa que establecieron para este proceso judicial; y que se pasó por alto la relación de afinidad que une al señor Arcesio con el único testigo, señor Mora Jiménez.

iii) El *A quo* desconoció que inicialmente entre las partes se perfeccionó un contrato de arrendamiento verbal sobre el precitado local de nomenclatura 59-54 y posteriormente fue convalidado por escrito en el año 2021 y que el señor Arcesio reconoció que lo firmó, pero dice que lo hizo sin leerlo.

iv) En el contrato no se estableció que el señor Arcesio estaba actuando en calidad de mandatario ni que el verdadero arrendatario sería su yerno, el señor Giovanni Mora Jiménez. Cuestiona que el juzgado hubiese colegido que el primero fue mandatario del segundo, por cuanto aquel manifestó en el interrogatorio de parte que solicitó al demandante que le arrendara el local para que este a su vez fuera ocupado por el señor Giovanni.

v) Refiere que el demandado no dijo en su interrogatorio que solicitó al señor Carlos Castaño que le arrendara el local a Giovanni Mora, por lo que deviene sin fundamento el supuesto mandato o estipulación por otro al que se aludió en la sentencia de primera instancia; estando permitiendo el pago por otro, acorde a lo dispuesto por el artículo 1630 del Código Civil.

vi) Que el demandado en su interrogatorio confirmó que hubo un momento en que Giovanni Mora no pagó el canon, y en ese caso, el señor Carlos Castaño se dirigió al señor Arcesio, no frente a Giovanni.

vii) Que el juzgado de instancia, reconoce que no hay duda alguna de que el contrato de arrendamiento fue firmado por Arcesio Hincapié Montoya; por lo que, si se hubiera perfeccionado un contrato de mandato entre Giovanni y Arcesio, este debió llamar en garantía a aquel, y en la sentencia se hubiese evaluado dicha relación jurídico procesal, empero, el fallo desacertó declarando la falta de legitimación en la causa.

En consecuencia, solicitó revocar la sentencia de primera instancia, para, en su lugar, ordenar seguir adelante con la ejecución.

Surtido el traslado de la sustentación del recurso, conforme lo establece el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la parte demandada guardó silencio.

Procede el Despacho a resolver el asunto, previas las siguientes,

## **II. Consideraciones:**

**Problema Jurídico:** Corresponde a la judicatura determinar, con base en los argumentos expuestos en el recurso de alzada, si conforme a las pruebas recaudadas, se encuentra acreditada la falta de legitimación en la causa por pasiva, con relación a la calidad de arrendador atribuida al demandado respecto del local comercial objeto del contrato de arrendamiento; y resolver los demás cuestionamientos de la alzada, en punto a determinar la procedencia o no de la revocatoria del fallo mencionado.

### **Caso concreto:**

**De la legitimación en la causa:** Acorde con la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha sido criterio reiterado que la legitimación en causa “o personería sustantiva hace alusión a la identidad entre el actor y el titular del derecho que se reclama y el que es llamado a confrontar la reclamación, que de hallarse ausente por el juzgador conlleva de manera ineludible a que sin necesidad de realizar cualquier otro escrutinio se emita un fallo desestimatorio de las pretensiones, incluso de oficio, como lo ha indicado tal Corporación.

*«En reiteradas oportunidades ha dicho la Corte que la legitimación en causa, esto es, el interés directo, legítimo y actual del “titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), es cuestión propia del derecho sustancial, atañe a la pretensión y es un presupuesto o condición para su prosperidad.*

*Por tal motivo, el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una*

*exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular...» CSJ SC de 1° de jul. de 2008, Rad. 2001-06291-01.*

De acuerdo con esto, en los juicios civiles es presupuesto de la acción (pretensión) que se acredite fehacientemente la legitimación en la causa, tanto activa como pasiva, cuya ausencia podrá ser reclamada por el demandado con el propósito de evitar el desgaste innecesario de la jurisdicción y garantizar que el asunto se controvierta entre los sujetos que sustancialmente están llamados a debatir el derecho de que se trate” (Sentencia SC2768-2019).

**Del contrato de arrendamiento:** A voces del artículo 1973 del Código Civil, el *“arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.*

En tratándose de cosas, son susceptibles de arrendarse *“todas las (...) corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse”*, incluso las ajenas, caso en el cual el arrendatario de buena fe, tiene *“acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”* (art. 1974 *ib.*); el precio puede consistir *“en dinero”* o en los *“frutos naturales de la cosa arrendada”*, totales o parciales, y cuando su pago es periódico, se llama *“renta”* (art. 1975 *ib.*); son partes el arrendador, que es quien *“da el goce”* de la cosa, y el arrendatario, que es quien paga el precio (art. 1977 *ib.*).

Las principales obligaciones del primero, son *“entregar (...) la cosa arrendada”*, *“mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”* y *“librar”* al otro contratante *“de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”* (art. 1982 *ib.*).

Y del segundo, *“usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato”* (art. 1996 *ib.*), pagar el precio o renta (art. 2000 *ib.*) y *“restituir la cosa al fin del arrendamiento”* (art. 2005 *ib.*).

Añádese que no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en

el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales. (Sentencia SC5185 de 2021).

En el asunto planteado, encuentra la judicatura que la alzada no tiene vocación de prosperidad, por cuanto, analizadas las pruebas recaudadas en conjunto, a la luz de los presupuestos normativos y jurisprudenciales citados, se halla verificada la falta de legitimación en la causa por pasiva, conforme se expone seguidamente:

La legitimación en la causa por pasiva implica que se cite al proceso al titular de la relación sustancial que se reclama. En el caso concreto, si bien, el señor Arcesio Hincapié Montoya, suscribió el documento denominado “contrato de arrendamiento” aportado con la demanda, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 46 N° 59-54 de esta ciudad, sin que en este se indicara que actuaba como representante o mandatario del señor Giovanni Mora Jiménez, ciertamente, las demás pruebas recaudadas en el proceso, tales como, los recibos de pago por concepto de cánones de arrendamiento, las declaraciones de ambas partes y el testimonio del señor Mora Jiménez, permiten arribar a esa conclusión.

El artículo 832 del C. de Co., prevé que habrá representación voluntaria cuando una persona faculta a otra para celebrar en su nombre uno o varios negocios jurídicos. El acto por medio del cual se otorga dicha facultad se llama apoderar y puede ir acompañado de otros negocios jurídicos.

Así mismo, con relación al mandato, el artículo 2142 del Código Civil establece que se trata de un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

En el *sub lite*, se tiene que el señor Arcesio Hincapié Montoya, actuó en calidad de representante y/o mandatario del señor Giovanni Mora Jiménez, quien ostentó la calidad de arrendatario del inmueble durante los períodos en que son reclamados los cánones de arrendamiento, por cuanto, los interrogatorios de parte practicados, analizados en conjunto con el testimonio del señor Mora, permiten deducir que, el señor Hincapié Montoya, arrendó el local para el señor Mora Jiménez, lo cual fue conocido y consentido por el actor desde el inicio del contrato, tanto así que, eran “vecinos”, aquel sabía que el bien era ocupado por este y además era este quien periódicamente le cancelaba los cánones de

arrendamiento, y además sostenía una relación de “colaboración comercial”, en virtud de la cual, se vendían mutuamente madera, incluso, el demandante señaló que en algunas ocasiones, recibió dicha materia prima, como pago en especie por concepto del canon de arrendamiento. El rol del señor Arcesio Hincapié fue el de intermediario y representante, ante quien acudía el actor, cuando el señor Giovanni se “atrasaba” en el pago de los cánones, los cuales nunca eran pagados por aquel, sino por este, quien además poseía la calidad de propietario del establecimiento de comercio Depósitos de Maderas El Guayacán, acorde con el certificado de matrícula mercantil aportado al expediente.

Concretamente, el demandado manifestó en el interrogatorio, que le dijo al demandante que le arrendara el bien, empero, le puso de presente que era para el señor Giovanni Jiménez. Sobre el punto señaló: *“él y yo nunca pactamos nada... yo firmé eso y no sabía que me lo estaba haciendo a mí. No tengo nada que ver con ese local. Únicamente le pedí el favor que lo arrendara para él y él accedió”*; que Giovanni es el que le ha cumplido siempre... *“En el local siempre ha funcionado un establecimiento de comercio de Giovanni. Yo nunca le dije que era para mí, sino que era para Giovanni”*.

En concordancia con lo anterior, el testigo Mora Jiménez, manifestó que era él quien siempre pagaba la renta del local. *“Mi Secretaria se encargaba de hacer los pagos en KAOBO (establecimiento de comercio del demandante). Mi Secretaria le pagaba a la Secretaria de Carlos. Los recibos siempre se produjeron a nombre mío”*.

Al preguntársele si era el arrendatario del local, manifestó que, si pagaba el arriendo, era el arrendatario, que él trabajaba allí, que su suegro – el demandado- habló por él para que le “cedieran” el local en 2002, porque en esa época estaba en otro local. Luego aclaró que le había dicho a su suegro que *“hablara para que ese local que estaba desocupado me lo alquilara a mí. Mi suegro habló con Carlos y empecé a bajar la mercancía y me trasladé directamente en el año 2002... Simplemente le dije a mi suegro, que hablara con CARLOS para que me lo alquilara a mí y no se hizo ningún contrato. Y desde ahí empecé a pagar la mensualidad y a hacer los arreglos en el local por mi cuenta. Yo tiré la luz interna de todo el local del 59-54 con plata mía y lo organicé yo”*.

Adicionalmente, reconoció los recibos que por concepto del pago de cánones de arrendamiento se aportaron al expediente, señaló que nunca se expidieron recibos a nombre de Arcesio, que el local nunca fue ocupado por éste y que vendió el establecimiento de comercio a “Uribe y Asociados”, sociedad que continuó pagando el arriendo del local.

En el mismo sentido, el demandante, en el interrogatorio, afirmó que conocía que el propietario del establecimiento de comercio Depósitos de Madera El Guayacán era el señor Giovanni Mora. *“Arcesio me dijo que Giovanni iba a pagar los cánones y que si había algún incumplimiento se lo hiciera saber. Con Giovanni casi no tuve ningún contratiempo porque él me pagaba con platas de su negocio. Pero en 2 o 3 oportunidades que Giovanni se me colgó 3 o 4 meses yo iba donde Arcesio. Giovanni me pagaba con un cheque de Aserrios El Guayacán, de una cuenta bancaria de él”*, arguyó que “el cheque venía con un sello de este establecimiento”.

De tal manera, se pone de relieve, que el órgano de cierre de la especialidad civil, ha otorgado plena eficacia a los testimonios para probar aún contra lo establecido en documentos privados (Sentencia SC3379 de 2019), lo cual aplica en este asunto, en el que resultó probado que el documento contentivo del contrato de arrendamiento fue suscrito en 2020, para “ratificar” el convenio verbal que existía desde años atrás (cfr. El interrogatorio del demandante), y que según lo testificado por el señor Mora, se acordó verbalmente en el año 2002.

De modo que, más allá del tenor literal del contrato allegado, que pretende hacer prevalecer el censor para atribuir la calidad de arrendatario del señor Arcesio Hincapié, no puede desconocerse la realidad comercial que rodeó el convenio, menos aún la voluntad contractual, que emerge de las pruebas practicadas.

Así lo ha decantado la Corte: *“para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5º y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes*

momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse” (CSJ, SC del 24 de julio de 2012, Rad. n.º 2005-00595-01).

Por consiguiente, en los términos analizados, no cabe duda que, era el señor Mora Jiménez, quien ostentaba el uso y goce de la cosa dada en arriendo, estableciendo allí su establecimiento de comercio, además, pagaba a título personal el arriendo, en efectivo y en especie; acondicionó el bien para su actividad comercial y realizaba reparaciones en el mismo, lo cual denota que las obligaciones intrínsecas de la calidad de arrendatario se ejercían por él, no por el demandado, quien durante la vigencia del contrato, apenas fungió como intermediario, representante y/o mandatario de aquel, circunstancia plenamente conocida por el actor.

El censor cuestiona el proceder del *A quo* por otorgar credibilidad al testimonio del señor Giovanni Mora Jiménez, supuestamente desconociendo que se trató de una estrategia orquestada entre el demandado, su apoderado y el testigo, para desconocer la calidad de arrendatario del señor Arcesio. Sin embargo, pasa por alto, que el mismo demandante en su interrogatorio señaló que el uso y goce del bien lo ejercía el señor Mora, quien además pagaba los cánones de arrendamiento. Además, aceptó que, desde el inicio del contrato, el señor Arcesio le indicó que el local iba a ser ocupado por aquel. De otra parte, no se aportó prueba de la hipotética mala fe de la parte demandada, ni se aportaron otras pruebas que confirmaran la calidad de arrendatario del demandado, dentro del término de traslado de las excepciones de mérito.

Expuso también, que devenía sin fundamento el supuesto mandato o estipulación por otro al que se aludió en la sentencia de primera instancia, dado que estaba permitido el pago por otro, acorde a lo dispuesto por el artículo 1630 del Código Civil. No obstante, el argumento no es de recibo, porque carece de causa, y olvida que, el pago realizado consistía precisamente en la contraprestación por el uso y goce que a título personal ejercía sobre el bien arrendado, en el cual se desarrollaba el establecimiento de comercio de su exclusiva propiedad.

A lo anterior, se suma que, el numeral 5º del artículo 516 del Código de Comercio, establece que, salvo estipulación en contrario, se entiende que

forman parte del establecimiento de comercio, los contratos de arrendamiento; y en el *sub examine*, no se allegó prueba que demostrara lo contrario.

Así las cosas, la decisión de primera instancia habrá de confirmarse. Las costas estarán a cargo de la parte demandante y a favor de la demandada. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$1.000.000,oo.

### **III. Decisión:**

En razón de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **F a l l a:**

**Primero:** Confirmar el fallo de primera instancia, proferido el 07 de junio de esta anualidad, por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en el presente proceso ejecutivo instaurado por Carlos Emilio Castaño Buitrago contra Arcesio Hincapié Montoya, por las razones expuestas.

**Segundo:** Condenar en costas en esta instancia a la parte demandante, en favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.000.000.oo.

#### **Notifíquese y Cúmplase**

**Omar Vásquez Cuartas  
Juez**

Firmado Por:  
Omar Vasquez Cuartas  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 020  
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: **30ca1f396df5035784240f3faabc5ce1e6e13af0b7c38e1d703929d6ff5eda01**

Documento generado en 19/09/2022 01:43:43 PM

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