



RADICADO:	08001-40-53-009-2019-00448-02 (2020-00170 S.I)
PROCESO:	Verbal / Responsabilidad civil contractual
DEMANDANTE:	HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ
DEMANDADO:	FINANCAR S.A.S.

Señor juez a su despacho el presente expediente para que tiene pendiente por resolver apelación en contra de sentencia. Sírvase proveer. - Barranquilla, 23 de noviembre de 2022.

MARÍA FERNANDA GUERRA  
SECRETARIA

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. SIETE (07) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**

**1. ASUNTO**

Se procede a resolver recurso de apelación en contra de la sentencia proferida por el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla, al interior del proceso verbal declarativo de la referencia en la que obra como parte demandante el señor HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ y como parte demandada la sociedad FINANCAR S.A.S.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. SÍNTESIS PROCESAL.**

El señor HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ promovió demanda a efectos que se declarara civilmente responsable a la sociedad FINANCAR S.A.S., de los perjuicios materiales y extrapatrimoniales que manifestó le fueron causados con ocasión de un contrato denominado convenio de administración, el cual recayó sobre un inmueble de su propiedad que fue entregado para su explotación económica mediante contrato de arrendamiento a un tercero.

Surtida la composición de litigio y tramitadas las etapas procesales de que tratan los artículos 372 y 373 del código general del proceso, el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla profirió sentencia con fecha del 26 de enero del 2021 declarando probada la excepción de mérito: “inexistencia de la obligación la cual fue propuesta por la parte demandada, esto por cuanto estimó en las consideraciones de la sentencia que de la relación contractual existente entre las partes no se derivaba la existencia de una obligación solidaria de la sociedad inmobiliaria demanda de responder por los cánones de arrendamientos perseguidos en la pretensiones y la cifra que por concepto de servicios públicos adeuda el inmueble propiedad del demandante.

Contra dicha decisión la parte demandante propuso recurso de apelación que le fue concedido en el efecto suspensivo, el cual, según acta de reparto le fue asignado a este juzgado el 19 de febrero del 2021

No obstante, luego de varios requerimientos, con fecha del 25 de noviembre (2021) se pudo resolver un recurso de reposición y admitirse la alzada, toda vez que existía un problema técnico con el registro de unas de las audiencias, en virtud de ello, con fecha del 09 de diciembre del 2021 se recibió el escrito de sustentación del recurso de apelación.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

**3.1.1.** Sea lo primero advertir que, se encuentran reunidos los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, esto por cuanto el *a quo* y este despacho judicial en sede de segunda instancia, son competentes para decidir el asunto, por su naturaleza, cuantía, entre otros factores determinantes, por tal razón se deberá desatar de fondo el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla.

En lo atinente a la legitimación en la causa, tampoco admite discusión respecto de los sujetos procesales, esto por cuanto quien funge como parte demandante, el señor HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ alega ser propietario del inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla sobre la carrera 64 No. 49-40, respecto al cual, él suscribió un contrato denominado convenio de administración con la sociedad inmobiliaria FINANCAR S.A.S., quien a su vez funge como parte demandada.

**3.1.2.** Un primer punto a iterarse, como presupuesto de la sentencia que se profiere, es el principio de limitación del recurso vertical de apelación (artículo 328 del C.G.P.) en virtud del cual el ámbito de competencia del fallador de segunda instancia está circunscrito por los puntos de inconformidad enervados por el único apelante.

Por consiguiente, en la presente sentencia en función de tal regla de congruencia se circunscribirá sobre los argumentos sustentados por el apelante, en desarrollo de los reparos motivados ante el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla.

#### **3.2. ANALISIS CONCRETO**

**3.2.1.** Como puntos de reparo se planteó por el recurrente que, existe unas responsabilidades que asume las entidades cuando celebran un contrato de administración con un cliente, y más si lo es a título oneroso, señaló que en el presente caso se firmó un contrato de administración en el cual la sociedad FINANCAR S.A.S. como arrendadora comprometió al propietario (demandante), con unas cláusulas de arrendamiento del que no exigió cumplimiento, ni cumplió ella misma, porque si ella hubiera exigido a la arrendataria que los pagos que estaba haciendo por cánones de arrendamiento, se le imputarían al pago de los servicios públicos que estaba adeudando. Por tales motivos, pide que se revoque el fallo de primera instancia, se condene a la demandada a los perjuicios materiales y morales pedidos en las pretensiones de la demanda y se declare la terminación del convenio de administración.

**3.2.2.** Pues bien, cuando se habla de la responsabilidad civil contractual se hace alusión a la obligación de reparar los daños y perjuicios provenientes del incumplimiento, del retraso en el cumplimiento, o del cumplimiento defectuoso de una o varias obligaciones pactadas en un contrato. Por consiguiente, para



que exista esta clase de responsabilidad es necesario que haya una relación anterior entre el autor del daño y quien lo sufre, y que el perjuicio sea causado con ocasión de esa relación negocial.

Ahora bien, y adentrándonos en el análisis del motivo de reparo en contra de la sentencia proferida por el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla, se iteran los siguientes puntos:

En primera medida, se tiene que, del debate probatorio surtido en sede de la primera instancia, no revistió duda alguna que, entre el señor HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ (demandante) y la sociedad FINANCAR S.A.S., existió un contrato de administración inmobiliaria respecto del bien inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la carrera 64 No. 49-40 destinado para vivienda familiar.

Quiero decir lo anterior, que se encontró probado el primer presupuesto para la responsabilidad civil contractual, es decir la existencia de un contrato valido celebrado entre las partes.

Ahora bien, existiendo entre el demandante y la sociedad demandada una relación contractual, la responsabilidad será de tipo contractual siempre y cuando el daño que manifiesta la parte actora se le ocasionó, surja de la inexecución del contrato, es decir, que haya identidad entre las obligaciones pactadas y las obligaciones que se alegan como incumplidas.

Para abordar lo anterior, es decir, saber si el daño fue producido por la inexecución o incumplimiento de las obligaciones contractuales, hay que examinar cuidadosamente el objeto del contrato, para así establecer a qué se obligaron los contantes.

**3.2.3.** En relación con este tópico, se tiene que el juez *a quo* mediante sentencia declaró probada la excepción de mérito “inexistencia de la obligación”, propuesta por FINANCAR S.A.S., decisión que aparejó la negación de la totalidad de las pretensiones de la demanda, en la cual se solicitaba condenar a la sociedad FINANCAR S.A.S. (demandada) a que le cancelara al demandante la suma de (\$15.334.197,00) por concepto de cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de mayo del 2018 hasta el mes de junio de 2019; la cifra de (\$10.310.578,00) por concepto de servicios públicos domiciliarios sin cancelar, y finalmente la suma de (\$16.562.320,00) por concepto de perjuicio moral, esto con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado entre la inmobiliaria demandada y la señora Eugenia Esther Pino Lara respecto al ya referido inmueble propiedad del señor HORMIZON ORTIZ (demandante).

Parra arribar a tal conclusión la juez *a quo*, fundamentó probatoria y jurídicamente su decisión, en que el contrato de administración inmobiliaria obrante en el proceso (Convenio de administración) suscrito con fecha del 09 de febrero del 2012, del análisis de las disposiciones que componen el referido contrato de administración inmobiliaria no se infiere o colige que se haya estipulado obligación por parte de la demandada FINANCAR S.A.S., en el sentido de asumir solidaridad por el no pago de los arrendatarios y las sumas que se llegaren a adeudar por concepto de servicios públicos por parte de la arrendataria.

**3.2.4.** Pues bien, se parte por señalar que se confirmará lo decidido por el fallador de primera instancia en lo consistente con haber declarado probada de la excepción de mérito: “de inexistencia de la obligación”. Sobre el análisis es necesario destacar en primera medida que existe una interdependencia o conexidad entre el denominado “convenio de administración”, suscrito el 09 de febrero del 2012 entre el señor HORMIZON ORTIZ (demandante) y FINANCAR S.A.S. (demandada), y el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que en virtud del referido convenio, celebró como mandataria la inmobiliaria FINANCAR S.A.S., y la señora Eugenia Pino Lara (arrendataria) respecto a la vivienda ubicada la carrera 64 No. 49-40, propiedad del demandante, este último contrato suscrito el 12 de febrero del 2012.

Del análisis de las obligaciones contenidas en el convenio de administración, se tiene que, en la clausura 3° de dicho instrumento negocial expresamente se estipuló una obligación de garantía por parte de la inmobiliaria FINANCAR S.A.S. en favor del señor HORMIZON ORTIZ, específicamente en lo que hace relación al literal b, que a la letra dice:

*“(...) El ADMINISTRADOR garantizará el pago del canon de arrendamiento durante el primero año (DOCE meses) salvo en el caso que se produzca la desocupación del inmueble antes del décimo segundo mes. Esta garantía no cubre el pago de deudas de servicios públicos que tengan o dejen los arrendatarios en el (los) inmueble (s) (...)”*

Es decir, respecto a los primeros 12 meses del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Eugenia Pino y la inmobiliaria FINACAR S.A.S., esta ultima asumió una obligación de garantía que principió en favor del señor HORMIZON ORTIZ (demandante) desde el día 12 de febrero del año 2012 hasta el 12 de febrero del año 2013, fecha esta en la que transcurrió el primer año del contrato de arriendo coligado con el convenio de administración.

Es por tal sentido, que del análisis en conjunto de cada una de las cláusulas que compone el convenio de administración suscrito entre el demandante y la demandada FINANCAR S.A.S., no se avizora que más allá de lo estipulado en el clausula antes mencionada, se haya pactado otro tipo de obligación de garantía o solidaridad en favor del señor HORMIZON ORTIZ con ocasión del contrato de arrendamiento que en su favor se celebró con la señora Eugenio Pino.

Ahora, si bien la parte demandante en diferentes oportunidades procesales ha recalcado que la sociedad demandada le asiste tal grado de responsabilidad por cuanto se le enrostra no haber sido diligente con la selección de la arrendataria, lo cierto es que, expresamente en el contrato de mandato no se estableció instrucciones expresas en el sentido que debía ser requisito para la escogencia de arrendatario el respaldo de codeudores u otros tipos de garantías, no obstante ello, se entiende que la sociedad FINANCAR S.A.S. (demandada) en función de la clausula 2° del convenio de administración seleccionó a la señora Eugenia Pino como arrendataria, toda vez que, esta a su vez era propietaria de otros bienes inmuebles que se encontraba bajo administración de esa inmobiliaria, situación esta que para el análisis de riesgo de la



demandada ofrecía las garantías o fianza requerida, circunstancia esta que fue objeto de declaración por parte del señor Alfredo Araujo quien compareció a la audiencia inicial, quien fue interrogado en su condición de representante legal de FINANCAR S.A.S.

Aunado a lo anterior, y en función de lo señalado en el artículo 1618 del código civil, del análisis de las conductas asumidas por las partes durante la ejecución plena del contrato de arrendamiento y el de administración no se puede extraer que estas hayan consentido algún tipo de obligación de garantía o solidaridad, que desdiga la literalidad de lo pactado en la cláusula 3°, máxime si, de las relaciones de facturación aportadas al plenario se desprende que durante poco más de 6 años de vigencia del contrato de arrendamiento este se ejecutó plenamente hasta abril del 2018, fecha en la que se produjo la desocupación abrupta del inmueble, momento este en que se percatan las partes de la deuda de servicios públicos de la arrendataria, respecto a la cual, en todo caso no se convino obligación de garantía o solidaria por parte de la inmobiliaria demandada.

**3.2.5.** En relación con este tópico, es menester indicar que en materia de contratación civil y comercial existen las llamadas obligaciones de medio y de resultado, así como las obligaciones de garantía o de seguridad, las cuales son plenamente aceptadas por la jurisprudencia.

Siendo relevante la definición y distinción de las obligaciones de medio y de resultado, por cuanto dependiendo del tipo de obligación que incumpla el deudor, se determinará de qué manera se estudiarán los elementos para determinar la consecuencia de ese incumplimiento, es decir, lo que se denomina la responsabilidad civil contractual.

En las primeras el deudor, solamente se obliga a colocar todo su empeño y diligencia en la realización de una actividad de la cual podría o no generarse un resultado, y en las segundas, el deudor se obligaba a obtener, en cualquier caso, un resultado predeterminado, el cual beneficiaría al acreedor.

Respecto a la obligación de diligencia, conviene traer a colación nuevamente apartes del interrogatorio practicado al señor Alfredo Araujo, quien compareció en representación de la demandada FINANCAR S.A.S., y quien ante pregunta del juez *aquo* y el apoderado judicial del demandante sobre las gestiones o el por qué no se inició acciones judiciales contra la arrendataria este declaró:

*“(…) ¿Si han presentado alguna demanda contra la arrendataria para el cobro de los cánones dejados de cancelar?”*

*“(…) No hemos presentado una demanda señor juez, lo que hemos hecho es retenerle dineros percibidos por inmuebles de su propiedad que están en arriendo con nosotros.*

*¿Ustedes tienen bienes que son propiedad de la arrendataria bajo administración?*

*“(…) Correcto, nos queda uno. Teníamos cinco en estos momentos tenemos uno (…)*

Calle 40 No. 44 – 80, Edificio Centro Cívico. Piso 8. Tel (605) 3885005 Ext. 1095

Siga este enlace para contacto inmediato (ventanilla virtual): [Unirse a reunión de Microsoft Teams](#)

Correo: [ccto06ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto06ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Barranquilla – Atlántico. Colombia

Posteriormente el interrogado señaló que con ocasión de esos recaudos llevaban acumulado la suma de \$14 millones de pesos que le fueron ofrecido al demandante en audiencia de conciliación, pero que éste no acepta, que lo que pretende es el pago total de los cánones del arriendo.

Luego, ante pregunta del por qué no había iniciado un proceso judicial, éste respondió:

*“(...) No se inició un proceso judicial, porque el proceso más fácil para nosotros era simplemente retener los pagos que ella estaba recibiendo por la otra propiedad (...)”*

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que en materia de responsabilidad contractual las obligaciones solidarias o de garantías deben estar expresamente pactada en el instrumento negocial, y ante el análisis de la conducta procesal desplegada por la demandada respecto al convenio de administración suscrito con el demandante y el contrato de arriendo celebrado por cuenta y riesgo del señor HORMIZON ORTIZ (demandante), se confirmará lo decidido por el fallador de primera instancia en el sentido de tener probada la excepción de merito de inexistencia de obligación que fue formulada por la parte demandada.

**3.2.6.** En este punto, y como quiera que, en la sustentación de los reparos que por escrito fue radicada por el apelante se reiteró la pretensión de declarar la terminación del convenio de administración se abordará tal punto, esto sumado además que, de la práctica de los interrogatorios de parte, se denota que existen desavenencias en torno a la ejecución del contrato, al punto que inclusive, en la reforma de la demanda se pidió expresamente la terminación del contrato. Es por esto que, de los medios de pruebas practicado en el proceso se desprende que del desistimiento tácito o abandono recíproco de las prestaciones que las partes han venido asumiendo respecto del negocio, exteriorizadas en que, el bien inmueble ubicado en la carrera 64 No. 49-40 de propiedad del demandante en la actualidad no está bajo la administración de la sociedad demandada, lo cual torna viable la prosperidad del mutuo disenso, estructurado con base en los mandatos de los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, toda vez que la conducta de todas las parte es suficientemente indicativa de esa recíproca intención de no permanecer en el vínculo contractual.

Por ende, y con fundamento en las consideraciones del orden factico y jurídico que anteceden se decretará la terminación del contrato por mutuo disenso de las partes.

Por último, no se condenará en costas al recurrente toda vez que se atendió favorablemente uno de los puntos de reparos que fueron sustentados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



RESUELVE

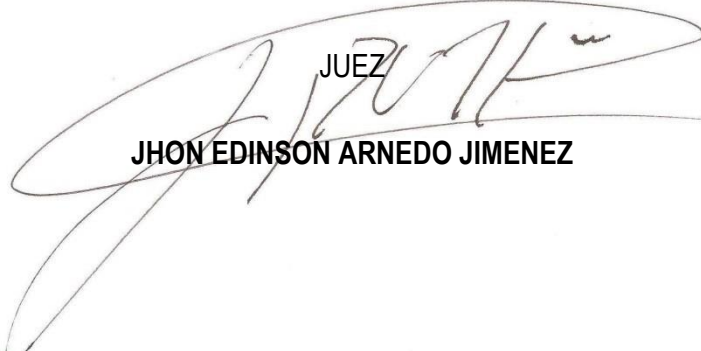
**Primero.** Confirmar el numeral 1° de la sentencia de fecha 26 de enero de 2021 proferida por el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla dentro del proceso verbal con radicación No. 08001-40-53-009-2019-00448-02 (2020-00170 S.I)

**Segundo.** Modificar en numeral 2° de la sentencia de la sentencia de fecha 26 de enero de 2021 proferida por el Juzgado 9° Civil Municipal de Barranquilla en el sentido de declarar la terminación del contrato convenio de administración entre FINANCAR S.A.S. y HORMIZON ORTIZ RODRIGUEZ en virtud de lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**Tercero.** Abstenerse de condenar en costas a la parte demandante, por cuanto parcialmente se resolvió favorable el recurso de apelación.

**Cuarto.** Por conducto de la secretaria del despacho remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ  
  
JHON EDINSON ARNEADO JIMENEZ