



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Medellín, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	Verbal – Restitución de inmueble
DEMANDANTE	Inversiones Nona Ltda.
DEMANDADO	Luis Felipe Consuegra Álvarez
RADICADO	050013103 009 2023 00013 00
ASUNTO	- Improcedente el recurso de reposición y se resuelve como excepción previa. - Declara no probada excepción previa de falta de integración de litisconsorcio.

1. Del recurso de reposición

En el trámite del proceso la parte demandada presentó recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda soportando la inconformidad bajo la excepción previa de falta de incorporación de litisconsortes¹.

Tanto el recurso de reposición como la excepción previa se fundamentan en la falta de integración del litisconsorte necesario con el cesionario, el señor Mario Busche Vengoechea, del contrato de arrendamiento objeto de esta litis.

Bien, no se debe perder de vista que el legislador establece la formulación de excepciones previas por vía de recurso de reposición sólo para el evento de los procesos ejecutivos, no así para los verbales como sucede en este caso, por lo que, la formulación del recurso de reposición se realiza de manera anti-técnica, pues, la reclamación por esta vía se encuentra reglada en el numeral 9º del artículo 100 del Código General del Proceso. En tanto, el recurso contra el auto admisorio de la demanda, busca obtener por parte del mismo funcionario que profirió la decisión impugnada, el reexamen de los fundamentos en los cuales se cimentó la misma, con el fin de que se corrijan los yerros que se hubiesen podido cometer, errores propios de la decisión adoptada, no siendo entonces, procedente alegar mediante

¹ Archivo Nro. 01 reiterado en los archivos Nro. 02 y 05 del cuaderno Nro. 02 de excepciones previas



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

dicha figura la **falta de requisitos formales en la demanda, pues, para ello, el legislador consagró la figura de la excepción previa**, como ya se expuso.

En ese orden de ideas, resulta **improcedente el recurso de reposición** y se da vía al **trámite como excepción previa**², de la que se dio traslado a la parte demandante.

2. Resuelve excepción previa

Procede este Despacho judicial a resolver la **excepción previa** de “*falta de incorporación de litisconsortes*” alegada por el demandado dentro del término legal concedido para ello.

2.1. ANTECEDENTES RELEVANTES

(i)-. Supuesto fáctico

Se formula demanda con pretensión de restitución de tenencia de inmueble en virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre **Inversiones Nona Ltda.** Con el señor **Luis Felipe Consuegra Álvarez**, por mora en el canon de arrendamiento causado desde el mes de enero de 2016, con pagos parciales.

La demanda fue admitida el **28 febrero del año en curso** y se ordena notificar al demandado. Lo que en efecto ocurre, formulando oposición.

(ii)-. De la excepción previa propuesta por el demandado.

Plantea el demandado, a través de su apoderado judicial, la configuración de dos excepciones que denomina **a)-. falta de integración del litisconsorcio necesario**, y **b)-. Improcedencia de la demanda por falta de legitimación**

² Archivo Nro. 03 del cuaderno Nro. 02 de excepciones previas



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Para soportar ambas excepciones planteadas como previas, sostuvo no ser el tenedor del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento al haber sido cedido al señor Mario Busche Vengoechea, por éste, desde hace 24 años. Cesión del arrendatario aceptada tácitamente por la arrendadora demandante, por lo que, es al señor Busche Vengoechea como verdadero arrendatario quien debe ser llamado en este proceso.

A su turno, el excepcionante plantea con el mismo argumento de la falta de integración de la litis por pasiva con el actual tenedor arrendatario en virtud de la cesión del contrato, la **improcedencia de la demanda en su contra** considerando una **ausencia de legitimación en la causa por pasiva**.

De las excepciones se dio traslado, **pese a no cumplir la exigencia de consignar los cánones adeudados** y argüidos en mora para ser escuchado como se advirtió en el auto admisorio de la demanda en su contra, pues, alega **no ser el tenedor**, por lo que, en voces de la Corte Constitucional, cuando ello ocurre, es decir, existen dudas sobre la vigencia del contrato de arrendamiento como en este caso sucede al afirmarse la ocurrencia de una cesión del mismo, no le es exigible tal requisito legal³ (art. 384 nral 4º del C. G. del P.)⁴

El traslado se corrió por la secretaria del Juzgado a la parte demandante⁵, de conformidad con el artículo 110 del Código General del proceso, quien se pronunció en oportunidad, aduciendo su oposición⁶.

³ “...Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso **no son exigibles al demandado** en un proceso de restitución de inmueble arrendado, **cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, **pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico**.” -Negrillas fuera del texto original para destacar- sentencia T-482/20 del 18 de noviembre de 2020 Mp, Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo.

⁴ “...Si la demanda se fundamenta **en falta de pago de la renta** o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.**(...)”

⁵ Archivo Nro. 03 del cuaderno Nro. 02 de excepciones previas

⁶ Archivo Nro. 04, del cuaderno Nro. 02 de excepciones previas.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

(iii)-. Réplica a la excepción previa

El apoderado de la parte actora describió el traslado del recurso y/o excepción previa y junto con el pronunciamiento a la contestación de la demanda y excepciones de mérito (*falta de legitimación, inexistencia de la obligación e indebida representación del demandante*)-.

Expuso frente a la **falta de integración del litisconsorcio necesario**, que la excepción no se configura dado que el demandado es realmente el arrendatario del inmueble objeto de la demanda, lo cual se acredita con el contrato suscrito del cual se deriva la prohibición de cederse y/o subarrendarse. Adicional, señala que no existe prueba de tal cesión, de haber sido autorizada por el arrendador, ni de haber sido notificada y menos aceptada en favor del señor Mario Busche Vengoechea.

2.2. CONSIDERACIONES

(i)-. De las excepciones previas

Las excepciones son mecanismos de defensa que el legislador establece para la parte demandada. Con ellas se busca, bien subsanar irregularidades existentes para que el proceso continúe su curso normal, en tanto, otras, lo que buscan es enervar la pretensión poniendo fin al proceso.

Cuando estamos en presencia de la excepción previa, debemos tener claro que estas buscan por regla general, **sanear los vicios formales** o las **irregularidades de la demanda** que no pudieron ser advertidos por el juez en el análisis primigenio de que trata el artículo 90 del Código General del Proceso, con la finalidad de que continúe su curso normal el proceso. De tal suerte, que éstas encuentran su razón de ser en los **requisitos de forma** establecidos por el legislador para la demanda indispensables para que el debate procesal se surta en forma adecuada, so pena de desestimarse la demanda ante la imposibilidad para el juez de pronunciarse de fondo sobre



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

la litis, por ausencia de uno de los presupuestos procesales y de validez para la sentencia.

Estas excepciones previas se encuentran consagradas de forma expresa en el artículo 100 del régimen procesal vigente, **lo que implica que no se puede formular como previa cualquiera diferente a las contenidas en la norma**, pues son expresas y taxativas.

Así se consagra el artículo 100 ibidem:

"...Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...)

9. no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"

Excepción que en efecto se formuló por la parte demandada.

(ii)-. De la falta de comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios

Esta excepción se encuentra directamente vinculada con el artículo 61 del C.G.P., el cual dispone:

*"Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y **no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas**; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

*En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, **mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia**, y concederá a los*



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio" (Negrillas propias).

Sobre al litisconsorcio necesario, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 76001 del 14 de diciembre de 2018⁷ explicó lo siguiente:

*"Por sabido se tiene que cuando uno o los dos extremos del debate procesal **está integrado por varios sujetos titulares de una relación de derecho sustancial o un acto jurídico que por su naturaleza o por disposición legal** no fuere posible resolver de mérito y de manera uniforme sin la presencia de todos, se presenta la figura del litisconsorcio necesario, sea por activa, ya por pasiva."* -Negrillas para destacar-.

Como se desprende de las citas antes referidas, para que se de la figura del litis consorcio necesario, se requiere que **exista un vínculo jurídico o legal** entre los sujetos a quienes afectará la decisión judicial, y, adicional, se exige la actuación conjunta de ellos en el proceso para ser posible resolver de fondo o mérito. Lo que, a su turno, esa ligadura debe hallarse demostrada en el proceso.

(iii)-. Del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es el negocio jurídico que mediante acuerdo de voluntades se permite que una persona llamada **arrendatario** pueda ocupar y gozar de un bien, en este caso, de un inmueble, pagando a su propietario y/o **arrendador**, un canon o precio por esa tenencia.

⁷ M.P. Margarita Cabello Blanco



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Contrato que se rige por una serie de cláusulas o prestaciones acordadas por las partes y otras que es el mismo legislador quien las determina. Dentro de ellas se encuentran aquellas que aluden a la posibilidad o no de **cederse el contrato** por alguna de las partes o su prohibición y, sobre el **subarriendo**, su prohibición o permisión.

Por disposición legal, el código civil en su artículo 2004 prohíbe al arrendatario **subarrendar la cosa arrendada**, a no ser que **se le haya autorizado expresamente**, lo que implica que, generalmente en el contrato de arrendamiento cuando es escrito se autoriza, lo que no impide que pueda hacerse mediante un otrosí.

Cuando es verbal, será posible la autorización por escrito o de manera verbal, pero debe acreditarse por un medio legal que así fue.

Igual ocurre con la **cesión del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario**, la que está **prohibida por la ley** para toda clase de contrato de arrendamiento, a no ser que se tenga autorización **expresa del arrendador**. Prohibición que se regula en términos generales, en el art. 2004 del C. Civil, cuando de vivienda urbana se trata, es el art. 17 de la Ley 820 de 2003 y si se estamos en presencia de local comercial, será el art. 523 del régimen mercantil la normativa que lo prohíbe.

(iv)- De la cesión del contrato de arrendamiento por el arrendatario.

Como ya lo anunciamos, la **cesión del contrato de arrendamiento** por parte del arrendatario está prohibida por la ley para todos los casos a no ser que medie **autorización expresa del arrendador**.

Ahora bien, de hallarse **autorizada la cesión** se debe cumplir ciertas exigencias legales para que esa cesión produzca efectos, pues la cesión del contrato significa que se renuncia a algo, es decir, al derecho o al contrato, la acción o beneficio que del mismo surgen. De tal suerte que, surge en favor de otra persona, quien ocupará el lugar del cedente, en este caso del



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

arrendatario, haciéndose acreedor de los beneficios, derechos, obligaciones y deudas del cedente **a quien sustituye en todo y para todo efecto.**

Por ello, se requiere:

- a)-. Autorización expresa para ceder el contrato de arrendamiento
- b)-. Aceptación expresa del arrendador

(v)-. La calidad en que intervienen las partes en el proceso judicial con pretensión de restitución de tenencia en virtud del contrato de arrendamiento.

Es el art. 384 del C. G. del Proceso el que regula el trámite que se debe surtir en pretensiones de restituir la tenencia del bien dado en arrendamiento. Normativa que dispone como exigencia **formal** para presentar la demanda:

*“...deberá acompañarse **prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario**, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial **siquiera sumaria**...”*

Razón de ser de esta exigencia, el determinar el vínculo contractual, las cláusulas que regulan esa relación convenida, y determinar la legitimación de quienes actuarán por activa y pasiva en el proceso verbal de restitución.

Respecto de esa legitimación en la causa, ha expuesto la Corte Suprema de justicia que:

“La legitimación en causa es en el demandante la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial, sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación correlativa, o de disipar la



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra (CSJ SC, 4 feb. 1992) (...)"⁸

En el caso de la legitimación lo será quienes revisten la calidad de arrendador y arrendatario. Ninguno otro. Y, si bien, la legitimación es asunto que se resuelve de fondo, por demás se debe proponer como excepción de mérito, en este evento es indispensable hacer alusión a ella, en virtud de la excepción previa que se promueve y que toca con la vinculación al proceso por aquel que por pasiva debe estar llamado repeler la demanda.

(vi)-. Litis consorte necesario en procesos de restitución de tenencia en virtud del contrato de arrendamiento: Cesión del contrato por el arrendatario.

La figura del *litis consorcio* se da cuando, bien la parte demandante o ya la demandada, se compone de **pluralidad de personas**, siendo los artículos 60, 61 y 62 del Código General del Proceso, las normas que regulan la misma, señalando el litisconsorcios facultativo, necesario y cuasi necesario en el inciso tercero del art. 52 del mismo texto legal, norma esta que también se ocupó del tercero coadyuvante.

En cuanto a la integración del **litis consorcio**, en especial el necesario, será quien ostente la calidad de arrendador y quien sea el arrendatario, éste último por demás, que puede estar conformado por un número plural en igual calidad o como coarrendatario o codeudor, respondiendo solidariamente, lo que permite que la demanda se dirija contra todos o contra uno de ellos, a elección del demandante.

Cuando se presenta el fenómeno de la **cesión del contrato**, se viene de exponer, el cedente sale del contrato y es reemplazo por el cesionario. Luego, será el cesionario el llamado a integrar la litis por pasiva, además de legitimarse por pasiva. **Claro está**, siempre y cuando la cesión responda a la

⁸ STC3274-2018, del 8 de marzo de 2018, radicación n.º 76001-22-03-000-2018-00004-0, MP., Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

verificación de las exigencias legales para que se tenga por tal, esto es, autorización expresa de la cesión, aceptación de ella por el arrendador/propietario.

Sobre la naturaleza de dicha figura, concretamente el art. 61 del régimen procesal civil vigente citado como respaldo normativo por el excepcionante, en consonancia con el art. 62 y 68 de la misma obra, ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

*“(...) Es perfectamente posible afirmar que el negocio jurídico mantiene sus condiciones de eficacia y validez, sólo que cedente y cedido permanecen vinculados al proceso; contrario sensu, **cuando el cedido acepta expresamente la cesión** opera el fenómeno **de la sustitución procesal**, motivo por el cual el cedente **es reemplazado integralmente por el cesionario**, quien ocupará la posición del primero.*

*La **intervención del cesionario se puede realizar cuando el cesionario se dirige directamente al juez de la causa, para lo cual debe acompañar la prueba de la celebración de la cesión, con la expresa solicitud de que sea reconocido como parte procesal.** En ambos escenarios, sólo habrá lugar a predicar el fenómeno de la sustitución procesal, **si el cedido acepta expresamente la cesión** realizada entre cedente y cesionario; de lo contrario, **entre estos últimos se producirá una relación litisconsorcial**”.*⁹

2.3-. Caso concreto: Integrar el litis consorcio por el cesionario, legitimado por pasiva.

(i). Viene de exponerse que la finalidad de las excepciones previas es la de conjurar vicios formales en procura de evitar decisiones inhibitorias o desestimatorias de las pretensiones, de tal suerte que, se busca con ellas enderezar el trámite para un bien proveer, es decir, proferir la decisión de

⁹ Sentencia de septiembre 10 de 2001, rad. 6625. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Así mismo, sobre la legitimación en casos de sustitución pueden consultarse Auto de mayo 29 de 2013, exp. 11001-0203-000-2009-01877-00 y sentencias de diciembre 15 de 2005, exp. C-2575431030021999-00095-01 y de marzo 27 de 2003, exp. C-6879.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

fondo que resuelva el conflicto suscitado entre las partes, para el caso, contractuales.

(ii)-. Igualmente, se explicó que, tratándose de contratos de arrendamiento, bilaterales por demás, quienes se encuentran legitimados para comparecer al proceso verbal de restitución, son aquellos que revisten la calidad de contratantes arrendador/ arrendatario, y de estar la parte pasiva conformada por varios arrendatarios, en virtud de la solidaridad legal que entre ellos existe, se puede demandar a uno, varios o todos, a elección del demandante.

Y, se expuso que, en virtud de la **cesión del contrato por parte del arrendatario**, al existir prohibición legal, solo es posible que el **cesionario remplace al arrendatario cedente**, siempre que medie la **autorización expresa** del arrendador y exista **aceptación** del arrendador de dicha cesión. En ese evento habrá necesidad de integrar el contradictorio con el nuevo arrendatario o cesionario.

Finalmente se adujo, que esta situación debe hallarse acreditada, es decir, probada por el que formula la excepción.

(iii)-. En reminiscencia, el demandado alega la excepción previa de falta de integración del litisconsorcio necesario, la cual fundamentó en lo indispensable de ser llamado al proceso el señor Mario Busche Vengoechea, en razón de la **cesión de contrato de arrendamiento** que celebró con éste desde hace 24 años y que fue **aceptada tácitamente** por el demandante, por tanto, es el señor Busche Vengoechea el verdadero arrendatario llamado responder.

(iv)-. **Descendiendo al caso concreto**, como elementos de prueba adosados al proceso para acreditar la exigencia legal de integrar la lista necesaria por pasiva con el cesionario en calidad de arrendatario, para que proceda la misma, encontramos, el contrato de arrendamiento Nro.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

705494¹⁰ que recae sobre el inmueble, **local comercial** ubicado en la Calle 10 Nro. 37-34 de Medellín, sector poblado, en donde actuó en calidad de **arrendadora** la parte demandante de este proceso, esto es, sociedad **Inversiones Nona Ltda.**, y en calidad de arrendatarios los **señores Luis Felipe Consuegra Álvarez** y **Carmen Alicia Yepes de Muriel**, siendo el primero de ellos, el aquí demandado, contrato que fue celebrado el **27 de junio de 1997**. Contrato que no registra la **autorización expresa de cesión del contrato para el arrendatario (archivo 03 cuaderno ppal.)**

Con el contrato se anexó a la demanda, escrito de "**solicitud de arrendamiento**" que hiciera el demandado ante la inmobiliaria "Inversiones Nona Ltda.", y el señor Hernando Escobar A., como el "**ofrecimiento de garantía**". Así mismo, se presenta un pagaré con espacios en blanco, nro. 75002429 donde se suscribe por el obligado Mario Busche Vengoechea. Mismo que no establece la obligación a cargo (archivo 03. Carpeta ppal.)

Con el escrito de formulación de la excepción, se trajo al proceso el certificado de cámara y comercio, correspondiente a la matrícula del establecimiento de comercio denominado "MARIO BROSS", cuya dirección comercial corresponde a la del inmueble objeto de este proceso. Establecimiento matriculado a nombre de CLAUDIA PATRICIA BARROS OROZCO y un mensaje en audio. Sin más elementos de prueba.

Elementos de prueba que enseñan la celebración de un contrato de arrendamiento entre demandante INVERSIONES NONA LTDA. y demandado LUIS FELIPE CONSUEGRA. Contrato que en su clausulado no refleja **expresamente** la facultad o autorización para el arrendatario **ceder el contrato**. Tampoco se trajo elementos de prueba que así enseñaran esa autorización del arrendador. Recuérdese que la prohibición es legal para el arrendatario en voces del art. 2004 del C. Civil en consonancia con la norma especial, art. 523 del C. mercantil que dice:

¹⁰ Folio 12 y s.s., del archivo Nro. 03 del cuaderno principal



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

*“El arrendatario no podrá, **sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar** totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador... -Negritas y subrayas para destacar-

Pues bien, en el expediente no reposa esa autorización del arrendador, ni de los elementos de prueba es posible inferirse una autorización tácita como lo pretende el demandado excepcionante, pues el pagaré por sí solo, no enseña esa manifestación de aceptación, resulta insuficiente como indicio al no existir otro elemento de prueba que apoye la inferencia pretendida.

Recuérdese que, el citado inciso 3° del artículo 68 del C.G.P., dispone que quien adquiere a cualquier título cosa o derecho litigioso **podrá** intervenir como litisconsorte del anterior titular y que también podrá sustituirlo en el proceso, **siempre que la parte contraria lo acepte expresamente**, esto es, el demandante en este caso, quien, por el contrario, a lo largo del proceso desconoce esa cesión e intervención procesal querida por el demandado.

El artículo 62 ibídem establece que:

“Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, **quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.**

Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención.” (negritas y subrayas propias).

En el caso bajo consideración, el señor Mario Busche Vengoechea no es arrendatario, menos se prueba su calidad de cesionario, no se trae prueba del contrato de cesión entre el acá arrendatario y el señor Busche



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Vengoechea, tampoco que el demandante haya aceptado la cesión, por consiguiente, para esta fase procesal no resulta ser necesaria su comparecencia como parte, si acaso, en gracia de discusión, de los **cuasi necesarios**, cuya participación no es obligatoria.

En ese orden de ideas, no se configura la excepción previa alegada y así se declarará.

(v)-. Aunado a lo expuesto, cuando la parte demandada alega que con su excepción previa planteada se hace improcedente la demanda por **falta de legitimación en la causa por pasiva**, dicha reclamación obedece a una finalidad de las **excepciones de fondo**, siendo la sentencia la etapa procesal correspondiente para pronunciarse sobre ello, y no como excepción previa. Por tanto, resulta improcedente su resolución en esta fase embrionaria.

(vi)-. Finalmente, se sigue como consecuencia de esta decisión que, si bien el demandado fue escuchado en la formulación de las excepciones previas, pese a no cumplir la exigencia de consignar los cánones adeudados contenida en el artículo 384 numeral 4º del C.G.P., pues éste alegaba no ser tenedor del inmueble generando duda sobre la condición de arrendatario, como así lo explica la C. Constitucional¹¹, por lo que, reviste la necesidad de ser revisado, **no se superó ese análisis en su favor, hallando el juzgado que quien debe ser demandado es el señor Luis Felipe Consuegra Álvarez**, éste **no podrá continuar siendo oído** en el proceso, ni ser tenida en cuenta su contestación a la demanda junto con las excepciones de mérito presentadas, hasta tanto cumpa esa exigencia¹².

¹¹ “...Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso **no son exigibles al demandado** en un proceso de restitución de inmueble arrendado, **cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, **pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.**” -Negritillas fuera del texto original para destacar- sentencia **T-482/20** del 18 de noviembre de 2020 Mp, Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo.

¹² “(...) 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

En ese orden, ejecutoriado este auto, sin que se demuestre el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y causados en vigencia del proceso, debe continuarse con el trámite según lo ordena el numeral 3° del citado artículo 384.

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

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no próspera la excepción previa de **“no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”** en virtud de la **cesión del contrato de arrendamiento**, propuesta por el demandado, conforme lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar improcedente la excepción de falta de legitimación por ser una excepción de mérito o fondo y no previa.

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en inciso segundo del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, se condena en costas a la parte demandada a favor de la demandante, y como agencias en derecho, para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija la suma de **\$800.000**.

CUARTO: Ejecutoriado este auto, sin que se demuestre el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y causados en vigencia del proceso,

*contrato, **este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados**, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”(Negrillas propias).



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

continúese con el trámite según lo ordena el numeral 3° del citado artículo 384.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

JUEZ

LZ

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **a0be830dc47be46c8f9d985dec65ac46e2b1fde966a67a50a0b6f729285e4508**

Documento generado en 24/08/2023 09:07:32 AM

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