



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, mayo quince (15) de dos mil veinte (2020)

Radicado:	05001 40 03 013 2018 00063 00
Procedimiento:	Verbal- Restitución de inmueble arrendado
Demandante (s):	Juan Guillermo Sanín Posada
Demandado (s):	Jiyin Zhen Ce, Joaquin Tang Shi, Jianhan Wu Ce y Jianbao Zhen
Tema:	Sentencia anticipada N° 108
Decisión:	Declara probada la falta de legitimación en la causa por activa

Se procede a dictar sentencia anticipada dentro del trámite de la referencia, por encontrarse dentro de las excepciones en materia civil, contenidas en el Acuerdo PCSJA20-11549 de mayo 7 de 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, mediante el cual se suspendieron los términos judiciales hasta el 24 de mayo de 2020 como una de las medidas adoptadas ante la emergencia sanitaria causada por el Coronavirus COVID 19

I. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 29 de enero de 2018 (Cfr. fl. 1-19, c.1), el señor **Juan Guillermo Sanín Posada**, quien actúa en causa propia, solicitó se declarara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de mayo de 2009 entre **Jiyin Zhen Ce**, como arrendataria y los señores **Joaquin Tang Shi** y **Jianhan Wu Ce** como deudores solidarios, respecto del bien inmueble, destinado a local comercial, ubicado en la calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: *“NORTE: con inmueble situado en la carrera 48 NRO 5816. SUR con la calle 58. ORIENTE con inmueble de propiedad de la gobernación de Antioquia, nro 58-11 de la carrera 48*

nomenclatura urbana de esta ciudad. Y por OCCIDENTE con un local comercial de propiedad del demandante marcado en su puerta de entrada con el nro. 48-34”, por la causal de mora en el pago de los incrementos en los cánones de arrendamiento desde el 8 de febrero de 2013.

Adujo el actor que el contrato de arrendamiento le fue cedido por Confiarriendos, el 29 de abril de 2012, previa notificación a los arrendatarios.

Por interlocutorio del 23 de febrero de 2018, se admitió la demanda por encontrarse en debida forma, la cual se notificó por estados el 26 de febrero de ese mismo año. La demandada **Jiyin Zhen Ce**, se notificó personalmente en la secretaría de Despacho el día 6 de marzo de 2018 (Cfr. fl.26).

Por su parte, los codemandados **Joaquín Tang Shi** y **Jianhan Wu Ce**, no pudieron ser localizados a fin de notificarles el auto que admitió la demanda, por lo que se hizo necesario proceder al emplazamiento y al nombramiento de curador ad-litem, cuya notificación se surtió el día 7 de marzo de 2019, a través del Dr. Hamilton Clavijo Isaza (cf. fl. 186).

Surtido el traslado de la demanda a la accionada **Jiyin Zhen Ce** y al curador Ad- Litem de **Joaquín Tang Shi** y **Jianhan Wu Ce**, estos dieron contestación así:

-Jiyin Zhen Ce a través de apoderado judicial, indicó que si bien, era cierto la existencia del contrato de arrendamiento al que se hace referencia en los hechos, no lo era, que este hubiese sido celebrado con el demandante Juan Guillermo Sanín Posada y los aquí demandados, sino que lo fue con la señora María Adelaida López, como representante de la agencia de arrendamientos Confiarriendos.

Manifestó que el canon de arrendamiento era por la suma de \$1.500.000, valor que sería incrementado a los 6 meses de firmado el contrato para quedar en la suma de \$1.650.000. Además, se pactó un aumento anual del IPC más 5 puntos del canon de arrendamiento, conforme se estableció en la cláusula 4 y 5 del contrato de arrendamiento.

Expuso que pese a lo anterior, los arrendatarios de manera verbal acordaron con el propietario del inmueble señor Carlos Sanín Aguirre, no incrementar el canon de arrendamiento pactado, siempre y cuando los demandados realizaran arreglos locativos al establecimiento de comercio, necesarios para el funcionamiento del mismo.

Posteriormente, el señor Carlos Sanín Aguirre fallece y se dio inicio al proceso de sucesión, el cual es tramitado en el Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, radicado 0500131100520110091600. En razón a dicho proceso, fueron embargados y secuestrados todos los bienes del causante, incluido el inmueble objeto de la presente Litis. Conforme a ello, el 8 de febrero de 2013, la Inspección de Policía Segunda Civil Especializada de Medellín, realizó la diligencia de secuestro sobre el local ubicado en la calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, en dicha diligencia se nombró y se posesionó como secuestre de los bienes de la masa sucesoral a la señora Liliana María Flórez Sánchez, a quien a partir de ese momento le debían ser cancelados los cánones de arrendamiento, a través del Banco Agrario de Colombia en la cuenta de depósitos judiciales de ese Despacho.

Por lo anterior, manifestó el apoderado de la demandada, no ser cierta la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2013, ya que ha venido realizando los pagos del canon de arrendamiento de manera ininterrumpida conforme quedó estipulado en la diligencia de secuestro del 8 de febrero de 2013 (Cft. fl. 51 y 55 a 114).

Como excepciones de mérito, propuso *“inexistencia de la mora, falta de legitimación en la causa, prescripción y pago”*.

Sustentó la **inexistencia de la mora**, en primer lugar, porque el reajuste al canon pactado en el contrato fue cambiado de manera verbal y, en segundo lugar, porque la arrendataria venía pagando de manera cumplida su obligación correspondiente a \$1.500.000, inicialmente a la agencia de arrendamientos Confiarriendos, luego, al cesionario del contrato, hoy demandante Juan Guillermo Sanín Posada y finalmente ha consignado los cánones de arrendamiento al Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, a través de la cuenta de depósitos judiciales.

Aunado a lo anterior, esgrimió ser tan cierta la inexistencia de la mora que la agencia de arrendamientos entre el 1 de mayo de 2009 y el 29 de abril de 2012, fecha de cesión del contrato, nunca le reclamaron mora alguna, ni mucho menos la restitución del inmueble, y el cesionario entre mayo de 2012 y febrero de 2013 tampoco, aceptando con ello que el canon lo constituía la suma de \$1.500.000, además que desde el 8 de febrero de 2013, el bien fue secuestrado por parte de la Inspección Segunda Civil Especializada de Policía de Medellín, obrando como comisionada del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, en razón al proceso de sucesión del señor Carlos Sanín Aguirre; en dicha diligencia quedó establecido que el pago del canon de arrendamiento correspondía a la suma de \$1.500.000., sin que hubiese sido objetada por parte de los intervinientes en el secuestro. Por lo que desde esa fecha se vienen consignado los cánones de arrendamiento a órdenes del Juzgado en mención a través de la cuenta de depósitos judiciales de manera ininterrumpida.

Respecto a la falta de **legitimación en la causa por activa**, indicó el apoderado que el bien inmueble objeto del contrato, se encuentra embargado y secuestrado, dentro del proceso de sucesión del señor Carlos Sanín Aguirre como ya se había indicado, por lo tanto, es el auxiliar de la justicia- secuestre-, quien eventualmente tiene la facultad para presentar la demanda de restitución, por ser la persona encargada de administrar el bien.

En cuanto a la **prescripción**, argumentó que los valores generados desde el 8 de febrero de 2013 y el 29 de enero de 2015, se encuentran prescritos, dado que esta figura opera 3 años contados a partir del momento de haberse hecho exigible la obligación que se reclama.

Finalmente, y respecto a la **excepción de pago**, reiteró que la parte demandada ha venido haciendo el pago del canon de arrendamiento conforme se acordó de manera verbal con el propietario del inmueble. Además, desde el 8 de febrero de 2013, el pago de dicha obligación viene siendo realizada en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, a través del Banco Agrario

-Joaquin Tang Shi y Jianhan Wu Ce, representados por curador Ad- Litem, manifestó frente a los hechos que, si bien existía prueba documental del contrato de arrendamiento comercial N° 1092 radicado 4398987, el mismo no había sido suscrito por el demandante Juan Guillermo Sanín Posada, si no que fue lo fue por María Adelaida López y/o Confiarriendos, por lo que no existía claridad si María Adelaida fungía en tal documento como arrendador o si lo era Confiarriendos. Además, existía la posibilidad de que las condiciones del contrato hubiesen sido modificadas con el propietario del inmueble.

Adujó que, en caso de existir una presunta mora, la misma se desvirtuaba por existir el acatamiento a una orden judicial, ya que sobre el local comercial existía un litigio y provisionalmente se ordenó que los cánones de arrendamiento se consignaran a órdenes del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín

Como excepciones el curador Ad- Litem propuso las siguientes: *“pago total o parcial, inexistencia de la obligación – Cobro de lo no debido, falta de objeto y causa para pedir, falta de legitimación en la causa por activa, falta de legitimación en la causa por pasiva, inexistencia del contrato de arrendamiento, ausencia de mora, prescripción y mala fe”*.

Frente a las excepciones de **pago total y parcial, inexistencia de la obligación-pago de lo no debido, falta de objeto- causa para pedir y ausencia de mora**, se indicó, que el pago es uno de los modos de extinguir las obligaciones conforme al artículo 1625 del Código Civil, y en este caso la codemandada Jiyin Zhen Ce, ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento causados sobre el bien, a órdenes del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, en razón al proceso de sucesión del señor Carlos Sanín Aguirre. Conforme a ello, no puede existir una causa legítima para el cobro, por lo que no se generó una obligación adeudada. Por ende, no le asiste ningún supuesto de hecho y de derecho al demandante para iniciar la presente acción.

Por lo tanto, es imposible que se le exija a sus representados el pago solidario “doble” de los cánones de arrendamiento, cuando con un sólo pago

la obligación se encuentra satisfecha, Por lo que, existe una falta de objeto y de causa para pedir la restitución del inmueble arrendado.

Ahora, en caso de aceptarse que los demandados se encuentran en mora, esta sería una mora exenta de culpa, debido a que se están realizando los pagos a órdenes de otro Juzgado y solo podrá cobrarse desde la fecha que se notificaron los demandados de la acción.

Respecto a la falta de **legitimación en la causa por activa y por pasiva**, se argumentó no lograr vislumbrar la calidad en que actuaba el demandante Juan Guillermo Sanín Posada, dado que, aparece como cesionario del contrato, pero del certificado de libertad del inmueble no se desprende que este fuese el propietario del bien. Luego indica ser heredero, sin embargo, al parecer dicho bien no le ha sido adjudicado, por lo tanto, la acción no la puede iniciar a *mutuo proprio*, ya que el bien pertenece a la comunidad hereditaria y debe ser esta en su totalidad la que debe ser representada.

Adujó que sus representados no están llamados a soportar las pretensiones, ya que no son coarrendatarios si no deudores solidarios, pues los primeros responden y se comportan como arrendatarios, mientras que los segundos, responden solidariamente en caso de incumplimiento, por ello, existiendo dudas sobre la mora y su culpa, no pueden ser demandados.

Así mismo, precisó que en la actualidad el inmueble está siendo ocupado por la señora Jianbao Zhen, quien presentó escrito de intervención Ad-excludendum, por lo tanto, es ella quien debe ser la única demandada en el proceso y no sus representados que no ocupan en la actualidad el bien.

Indicó, que hay una inexistencia del contrato debido a que no se desprende con claridad quien arrendó el bien inmueble, ya que aparece María Adelaida López y/o Confiarriendos, por lo que, no se tiene certeza si para todos los efectos fungía como arrendadora la señora María Adelaida López o Confiarriendos. Tampoco se certificó la representación legal de agencia de arrendamientos en cabeza de quien estaba.

Además, en el contrato de arrendamiento no hay una cláusula de renovación, es decir, el contrato se extinguió una vez se cumplió el plazo estipulado, por lo que el mismo, solo estuvo vigente entre el 1 de mayo de 2009 y el 30 de abril de 2010 y al no pactarse entre las partes una renovación, el contrato que aduce el demandante le fue cedido el 29 de abril de 2012, era un contrato que no producía efectos jurídicos, de conformidad con el artículo 2008 del Código Civil

De Igual manera, solicitó se declarara la **prescripción extintiva** de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

Finalmente, propuso como excepción la **mala fe** del demandante, ya que, este siendo abogado litigante, tenía pleno conocimiento del proceso de sucesión de su padre el señor Carlos Sanín Aguirre y que en razón a este, se embargó y secuestró el bien inmueble dado en arrendamiento a los demandados; quienes como se ha reiterado vienen realizando el pago de la renta a órdenes del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín.

Así mismo, de manera conjunta con la contestación a la demanda, el curador Ad- Litem presentó 2 escritos solicitando el llamamiento de la señora Jianbao Zhen como tercera Poseedora, quien es la legítima arrendataria conforme al escrito que la misma aportó y petitionó además la sustitución de la parte demandada y se tuviese a Jianbao Zhen, como única parte en el presente proceso.

Mediante escrito presentado el 20 de marzo del año 2018 (cft. fl. 1 a 90 C.2), la señora **Jianbao Zhen**, por intermedio de apoderado judicial, intervino como tercero en el presente proceso, indicando que desde hacía más de 10 años se encontraba arrendando el inmueble objeto de litigio, de lo cual, ha tenido pleno conocimiento el demandante Juan Guillermo Sanín Posada.

Adujó que, en el año 2009 se le entregó en arrendamiento el local comercial situado en la calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, sobre el cual se paga un canon de arrendamiento de \$1.500.000, conforme se pactó con el propietario del bien, Carlos Sanín Aguirre. Adujó que la señora **Jianbao**

Zhen, nunca fue notificada de la cesión del contrato, pero que el demandante; Juan Guillermo Sanín Posada, se presentaba a cobrarle los cánones de arrendamiento como heredero del señor Carlos Sanín Aguirre.

El 8 de febrero de 2013, la señora Liliana María Flórez Sánchez, en su calidad de secuestre, le notificó a su representada que debía pagar los cánones de arrendamiento a órdenes del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, dentro del proceso de sucesión intestada de los causantes Carlos Sanín Aguirre y Ángela María Posada, en la cuanta de depósitos judiciales.

Conforme a lo anterior, solicitó se le tuviera en cuenta como interviniente ad excludendum, por ser la arrendataria actual del local y además petición que se negaran todas las pretensiones de la demanda. Como excepciones propuso: *“inexistencia del contrato aludido”*, en tanto el verdadero contrato de arrendamiento fue de forma verbal con el propietario del inmueble Carlos Sanín Aguirre y no con el demandante.

Si mismo sustentó que existe una *“falta de legitimación en la causa por activa”*, pues el demandante actúa como heredero del señor Carlos Sanín Aguirre, cuando el proceso de sucesión aún se encuentra en curso, existiendo otros herederos de igual o mejor derecho. En consecuencia, hay una *“inepta demanda”*, toda vez que, el demandante no está legitimado por activa para presentar la demanda y está desconociendo la medida cautelar que pesa sobre el bien.

-Mediante auto del 21 de agosto de 2019 (cfr.fl. 94 C.2), se rechazó la intervención ad- Excludendum presentada por el apoderado de la señora **Jianbao Zhen**, al ser improcedente de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P, sin embargo, el Despacho oficiosamente, dispuso su vinculación por pasiva a **Jianbao Zhen**, por ser presuntamente en la actualidad quien ocupa el inmueble arrendado. En dicha providencia se dio notificada por conducta concluyente y se le corrió traslado para contestar la demanda de conformidad a lo establecido en el artículo 91 del C.G.P.

Es así como el 24 de septiembre de 2019, la codemandada **Jianbao Zhen**, contestó la demanda en los mismos términos del escrito presentado el pasado 20 de marzo de 2018 (Cft. fl. 211 a 215 C.1).

Por auto del 29 de abril de 2019, el Despacho ordenó oficiar al Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, a fin de que certificarán los siguiente (Cft fl. 195):

-“En qué estado se encuentra el proceso de sucesión doble intestada del causante Carlos Sanín Aguirre, con radicado 2011- 00916, si en el mismo ya se profirió sentencia de adjudicación.

-Indicará, en qué fecha se realizó la diligencia de secuestro respecto del bien inmueble ubicado en la calle 58 N° 48-22 y si el local comercial a la fecha continúa embargado por cuenta del Despacho.

-Dirá a quién se designó como secuestre y si el mismo a la fecha continua vigente en su cargo, en caso de ser negativo, indicará el nombre y datos de ubicación de quien en la actualidad esta designado como tal.

-Informará desde y hasta qué fecha se viene realizando los pagos por concepto de cánones de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la calle 58 N° 48-22 y consignados a la cuanta de depósitos del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, en virtud de la diligencia de secuestro sobre dicho bien...”

Mediante oficio 0674 del 27 de mayo de 2019 (cft. fl. 203-204), el Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, certificó que en ese Despacho se tramitaba el proceso de sucesión doble e intestada de los señores Carlos Sanín Aguirre y Ángela María Olga Posada de Sanín, promovida por los señores Luis Fernando Sanín Posada, Rodrigo Javier Sanín Posada, quien actuaba en nombre propio y el de su hermana Olga Lucia Sanín Posada y Álvaro Justiniano Sanín Posada. Posteriormente se reconocieron a Juan Guillermo Sanín, Gloria y María Cecilia Sanín Posada. Además, que se encontraba pendiente de practicar la diligencia de inventarios y avalúos.

Informaron que el bien inmueble ubicado en la Calle 58 N° 48-22 fue embargado mediante diligencia del 8 de febrero de 2013 y que a la fecha se encontraba embargado por cuenta de ese Despacho. Respecto a la secuestre indicaron que para esa fecha de la diligencia se designó como auxiliar de la justicia a la señora Liliana María Flórez Sánchez, la que fue removida de su cargo y en su reemplazo se nombró a la representante legal de Arrendamientos Las Villas, mediante auto del 17 de noviembre de 2017. Sin embargo, no se aceptó el cargo, ya que dicho secuestre no se inscribió para el periodo comprendido entre el mes de abril de 2019 y 31 de marzo de 2021. Posteriormente el 27 de mayo de 2019, designó como secuestre a la entidad Gerenciar y Servir para asumir el cargo.

Finalmente precisó el Juzgado, que la secuestre Liliana María Flórez Sánchez venía consignando desde el 15 de febrero del año 2013 la suma de \$1.500.000, sin precisar a qué inmueble corresponde.

Por medió de escrito del 29 de mayo de 2019, el accionante allegó similar certificación expedida por el Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín (Cft. fl. 206-207).

Del escrito de las excepciones propuestas por los demandados, se dio traslado a la parte demandante, quien dentro de la oportunidad debida se pronunció y manifestó no ser cierto que los demandados celebraran el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 58 N° 48-22, con el señor Carlos Sanín Aguirre en el año 2009, toda vez que este había muerto el 14 de noviembre de 1993. Adujó que el señor Carlos Sanín Aguirre no es el dueño del terreno donde se edificó el local, el mismo es propiedad de Ángela María Olga Posada.

Indicó el demandante que el contrato de arrendamiento celebrado con los demandados le fue debidamente cedido por la agencia de arrendamientos Confiarriendos el 29 de abril de 2012. Durante un año los arrendatarios le cancelaron los cánones de arrendamiento a la cuenta personal de ahorros N° 6104926464936 de Bancolombia.

Refirió, que en el mes de febrero apareció en el local la señora Liliana Flórez juntó con un supuesto inspector de policía, quien, sin exhibir documento alguno, le informó a la arrendataria Jiyin Zhen Ce, que el bien quedaba secuestrado, sin embargo, considera que el inmueble fue mal secuestrado, ya que, la auxiliar de la justicia el 12 de marzo de 2015 fue removida de su cargo mediante providencia proferida por el Juzgado 4 de Descongestión de Familia de Medellín, por encontrarse inhabilitada para desempeñar el cargo. Por lo que su desempeño es ilegal y originó un proceso de rendición de cuentas.

Precisó que, si está legitimado en la causa porque es el cesionario del contrato de arrendamiento y además por tener la calidad de heredero, por ello, puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, por mora en el pago de la renta. Dijo además, que a partir del momento en que se realizó la “*ilegal*” diligencia de secuestro sobre el local arrendado se comenzó a pagar una suma inferior a la convenida en el contrato de arrendamiento, por lo que considera, existió un acuerdo de voluntades entre la secuestre y los arrendatarios para defraudar el acervo sucesoral o estafarlo mientras se tramita la sucesión, en la cual no se ha logrado la partición. En consecuencia, al no existir un secuestre designado y posesionado al cual entregarle los bienes relictos, él está en posesión legal de la herencia para garantizar la preservación de los mismos.

Frente a la prescripción, manifestó que la misma no se ha generado, ya que, la secuestre fue apartada del cargo el 12 de marzo de 2015 y la rendición de cuentas ante el Juzgado de Familia se demoró hasta el 8 de octubre de 2015, la demanda se presentó en enero de 2018, por lo tanto, no han pasado 5 años para que la acción prescriba. Así mismo indicó que se está ante un contrato de tracto sucesivo o ejecución continuada, por ende, existe una prolongación en el tiempo en el otorgamiento del uso y del goce de un inmueble de forma permanente a cambio del pago de un canon de arrendamiento.

Respecto la renovación del contrato, argumentó que por tratarse de un contrato mercantil, la misma se produce siempre que el arrendatario no haya incumplido el contrato, que el propietario lo necesite para su

habitación o para poner otro establecimiento de comercio diferente y que no se requiera el inmueble para su renovación física o para una construcción nueva de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio.

Finalmente, el accionante solicitó no se escuchara a los demandados, debido a que no han pagado en forma cumplida el canon de arrendamiento en el Juzgado de Familia donde se tramita el proceso de sucesión y tampoco en este Despacho han cancelado los aumentos anuales convenidos contractualmente, según el artículo 484 del C.G.P.

II PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si existe falta de legitimación en la causa por activa por parte del demandante o si por el contrario el mismo está legitimado para invocar la presente acción.

III. CONSIDERACIONES

3.1. El artículo 278 del C.G.P. dispone en relación a la posibilidad que tienen los jueces de dictar **sentencia anticipada**, lo siguiente:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa.**”*

Por lo anterior, es **deber** de los jueces dictar sentencia anticipada cuando concurre alguno de los tres eventos citados artículo 278 del C.G.P., por lo que, esta figura procesal tiene como finalidad una pronta y efectiva

administración de justicia, pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentran suficientemente probado ciertos supuestos facticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas.

“Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 18205 de 3 de noviembre de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

Es claro entonces, que de conformidad con el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P, aquí cabe dar paso a la práctica de la sentencia anticipada por escrito, precisamente por vislumbrese una de las causales enunciados en el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P., *carencia de legitimación en la causa*, como más adelante se expondrá.

Es importante resaltar que, para dictar una sentencia con las características anotadas, supone de suyo la pretermisión de fases procesales que de manera ordinaria deberían cumplirse. Igualmente se trata de una excepción a la regla general, atendiendo a que –corrientemente- los procesos jurisdiccionales, deberán concluir con una sentencia dictada a viva voz en el desarrollo de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P.; sin embargo, el legislador así autorizó al operador judicial.

La Corte Suprema de Justicia, Sentencia radicado 11001-02-03-000-2017-02287-00, 04 de marzo de 2020. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, en reciente pronunciamiento analizó este punto y citó sentencias de la misma Corporación (CSJ, SC12137-2017, 15 de agosto de 2017, reiterada entre otras en SC878-2018, SC4532-2018) en los siguientes términos:

“Aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (...)

El respeto a las formas propias de cada juicio debe ponderarse con los principios de celeridad y economía procesal, los cuales reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Las formalidades están al servicio del derecho sustancial, de modo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

3.2. Presupuestos procesales y materiales

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el lugar de ubicación del bien inmueble, como lo preceptúa el artículo 26 del CGP y artículo 28 ib. Existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante actúa en causa propia por ser abogado inscrito, la demandada **Jiyin Zhen Ce** estuvo asistida por apoderado y los demandados **Joaquín Tang Shi** y **Jianhan Wu Ce** por curador Ad-Litem; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar.

Sin embargo, se evidencia que existe una falta de legitimación en la causa por activa lo que impide acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución, como pasará a exponerse:

3.3. falta de legitimación en la causa activa. Entre los requisitos que permiten predicar la idoneidad del proceso y, por tanto, dan paso a la posibilidad de proferir una decisión formalmente apta para desatar de mérito la *litis*, se destaca el denominado presupuesto de la legitimación en la causa, el cual parte de la concepción clásica de que todo demandante es titular de un derecho subjetivo cuya protección clama ante la jurisdicción a

través de una acción. Es esa cualidad o titularidad, la que lo legitima por activa para solicitar del juez la tutela jurídica y exigir de su convocado a juicio la prestación que reclama, quien obvia y correlativamente, debe ser el sujeto obligado sustancialmente a garantizar o ejecutar eventualmente la prestación que clama el demandante. Sobre dicho concepto, expresó el maestro Hernando Devis Echandía:

“...la legitimación en la causa determina quienes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto si es posible resolver la controversia que respecto a esas pretensiones existe, en el juicio, entre quienes figuran en él como partes (demandante, demandado e intervinientes) en una palabra: si actúan en el juicio quienes han debido hacerlo, por ser las personas idóneas para discutir sobre el objeto concreto la litis (...) Estar legitimado significa para nosotros que en el caso existir la relación jurídica o el derecho pretendidos en el demanda, sería el demandante su titular y quien tiene interés en su declaración o realización, y el demandado, el sujetos llamado a controvertir ese pretendido derecho o la persona frente a la cual la ley autoriza que se declare esa relación jurídica.”¹

Derivado de lo anterior, es que se ha dicho, que la legitimación en la causa conlleva a la ideación de un juicio sobre cuáles son los sujetos que deben concurrir o ser convocados al proceso, esto es, sobre quiénes están legitimados para pretensionar o solicitar tal o cual prestación, lo que indubitadamente se encuentra atado a la titularidad otorgada por el derecho sustancial.

En concordancia con lo expuesto, deviene que, si la legitimación en la causa por activa consiste en la identidad del demandante con la persona facultada para exigir el cumplimiento de determinada prestación, resulta menester auscultar, *prima facie*, si el demandante es titular del derecho que reclama, en la ley, el contrato, el acto o el hecho jurídico, siendo sin duda esencial para el desempeño de esta tarea, analizar si existe o no relación real de la

¹. DEVIS ECHANDIA, Hernando. Nociones Generales de Derecho Procesal Civil. Editorial Temis. Bogotá. 2009. Páginas 353 y 357

demandante con los fundamentos fácticos, las pretensiones y las pruebas aportadas.

3.3 El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, los cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

3.4 En el presente caso conforme a los hechos y las pruebas aportadas por las partes, se encuentra acreditado que el inmueble objeto de la presente litis fue arrendado por María Adelaida López, en su calidad de gerente general de la agencia de arrendamientos Confiarriendos, a los demandados **Jiyin Zhen Ce, Joaquin Tang Shi y Jianhan Wu Ce**, el contrato fue celebrado el 16 de abril de 2009, respecto al local comercial ubicado en la calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, tal y como se observa a folios 1-6 del expediente.

Se observa entonces, que el contrato aportado enmarca los requisitos esenciales del mismo, como son: la individualización de la arrendadora y los arrendatarios, identificación del bien inmueble, local comercial dado en arriendo y el valor de la renta, necesarios para tener cumplida la exigencia del artículo 384 del CG.P., lo que precisamente ameritó la admisión de la demanda.

Posteriormente, el día 29 de abril de 2012 entre María Adelaida López Atehortua y/o Confiarriendos, y el señor **Juan Guillermo Sanín Posada**, se celebró la cesión del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín. Dicha cesión del contrato de arrendamiento le fue notificado a los demandados **Jiyin Zhen Ce, Joaquin Tang Shi y Jianhan Wu Ce** (cfr. fl. 7 a 13), la que tampoco fue desconocida por los mismos al momento de su intervención en la litis.

Luego, el día 8 de febrero de 2012 la Inspección Segunda Civil Especializada de Policía de Medellín, obrando como comisionada del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, llevó a cabo la diligencia de embargo y secuestro sobre el bien inmueble arrendado, en razón al proceso de sucesión doble intestada de los señores Carlos Sanín Aguirre y Ángela María Olga Posada de Sanín, promovida por los herederos de estos, incluido el aquí demandante Juan Guillermo Sanín Posada. En esa diligencia se nombró y se posesionó como secuestre de los bienes de la masa sucesoral a la señora Liliana María Flórez Sánchez, a quien a partir de ese momento le debían ser cancelados los cánones de arrendamiento en la suma de \$1.500.000.

Conforme a lo anterior, es pertinente traer a colación el artículo 2273 del Código Civil definitorio del secuestro:

“DEFINICION DE SECUESTO. El secuestro es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituir al que obtenga una decisión a su favor.

El depositario se llama secuestre”.

Por su parte el numeral 1 del artículo 596 del Código General del Proceso establece:

*“1. Situación del tenedor. Si al practicarse el secuestro los bienes se hallan en poder de quien alegue y demuestre título de tenedor con especificación de sus estipulaciones principales, anterior a la diligencia y procedente de la parte contra la cual se decretó la medida, **esta se llevará a efecto sin perjudicar los derechos de aquel, a quien se prevendrá que en lo sucesivo se entienda con el secuestre, que ejercerá los derechos de dicha parte con fundamento en el acta respectiva que le servirá de título, mientras no se constituya uno nuevo (negrilla fuera de texto)***

Significa lo anterior, que el secuestre una vez le es entregado legal y materialmente el inmueble objeto de la cautela, es quien ejerce la administración del bien arrendado y éste entra a ejercer la custodia del

mismo según lo señalado en el artículo 51 del C.G.P., respetando los derechos de los arrendatarios, a quienes se les previene que en lo sucesivo se entienda con el secuestre, conforme se indicó en precedencia.

“ARTÍCULO 51 CUSTODIA DE BIENES Y DINEROS. Los auxiliares de la justicia que como depositarios, secuestres o administradores de bienes perciban sus productos en dinero, o reciban en dinero el resultado de la enajenación de los bienes o de sus frutos, constituirán inmediatamente certificado de depósito a órdenes del juzgado”

Además, cuando se trata de bienes productivos de renta, como acontece en el presente caso, el auxiliar de la justicia goza de las atribuciones propias que tiene el mandatario conforme lo indica el artículo 52 del C.G.P. *“El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo...”*

Justamente el artículo 2158 del Código Civil indica que dentro de las facultades que tiene el mandatario para cumplir su gestión, está el poder ejercer actos de administración y cobrar los créditos que obran a favor del mandante, es decir, el secuestre a partir de la fecha en que asume su función, es quien ejerce la administración del bien arrendado y está legalmente habilitado para recibir el pago de los cánones mensuales pactados.

Así las cosas, de la valoración que se hiciera al acta de diligencia de secuestro (cft. fl. 51 vto), se evidenció que la misma se llevó a cabo el día 8 de febrero de 2013, respecto de varios bienes inmuebles de propiedad de los causantes Carlos Sanín Aguirre y Ángela María Olga Posada de Sanín, entre ellos, el bien objeto de la presente litis, el cual se ubica en la calle 58 N° 48-22 de Medellín, con la matrícula inmobiliaria N° 01N-251146. Se designó como secuestre a la señora Liliana María Flórez Sánchez y quedó acreditado que la arrendataria cancelaba la suma de \$1.500.000, los cuales pagaba los días 15 de cada mes.

Así mismo se observa, que en dicha diligencia no hubo oposición alguna, ni si quiera, del aquí demandante Juan Guillermo Sanín, quien para la fecha del secuestro ya había sido reconocido como heredero interesado en el proceso de sucesión tramitada por el Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín (cft. fl. 14). Por lo tanto, el Inspector de Policía Segunda Civil Especializada de Medellín, al no encontrar reparo alguno entregó los bienes a la secuestre para su administración y procedió a realizar las advertencias de ley así ***“El despacho advierte a los enterantes, herederos y demás interesados en la presente diligencia, que mientras dure el proceso se deben seguir entendiendo con la secuestre en todo lo relacionado con los inmuebles secuestrados...”***

Por lo tanto, la secuestre Liliana María Flórez Sánchez, como depositaria y administradora del bien objeto de restitución, era quien estaba legitimada en la causa por activa para iniciar este proceso u otra acción de tipo ejecutiva en caso de que se presentara algún tipo de incumplimiento por parte de los arrendatarios y no el accionante Juan Guillermo Sanín Posada, quien dejó de ser el administrador del local comercial a partir del 8 de febrero de 2013, conforme el acta de secuestro.

Ahora bien, el Despacho no encuentra que exista algún tipo de incumplimiento por parte de los aquí accionados, que estuviese generando algún tipo de perjuicio al demandante, a fin estudiar una posible legitimación en la causa por activa del señor Juan Guillermo Sanín Posada. Por el contrario, la demandada **Jiyin Zhen**, allegó 60 recibos de consignaciones de depósitos judiciales a la cuenta del Juzgado 5 de familia del Circuito de Medellín N° 05001311000520110091600, realizados entre febrero de año 2013 y marzo de 2018 (Cfr. fl. 55 a114). Además, el Juzgado de Familia en mención, el día 27 de mayo de 2019, certificó que la secuestre Liliana María Flórez Sánchez, venía consignando desde el 15 de febrero de 2013 hasta esa fecha, la suma de \$1.500.000 mensuales.

Y si bien en la certificación allegada se indicó que no precisaban lo consignado a qué bien inmueble correspondía, del acta de la diligencia del 8 de febrero de 2013, se desprende que el bien inmueble objeto del presente litigio ubicado calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, fue entregado a

la secuestre por parte de Jianbao Zhen o Ana Zhen, quien se identificó con la cedula de extranjería N° 374938 y manifestó pagar como canon de arrendamiento la suma de \$1.500.000, los días 15 de cada mes. Además, de las consignaciones del pago a la cuenta del Juzgado entre los años 2013 a marzo de 2018, aportados como pruebas de la parte demandante se evidencia que las consignaciones fueron realizadas por Jianbao Zhen, (cfr. fl.51 y 55 a114),

De igual forma, el día 15 de marzo de 2018, la auxiliar de Justicia expidió un documento denominado “*A quien pueda interesar*”, en el cual informa del trámite de la diligencia de secuestro sobre los bienes de los causantes y donde informó lo siguiente (Cfr. fl.52):

*“Después de terminada la diligencia de secuestro la señora arrendataria le manifiesta al despacho a viva voz de que ella no iba a pagar el canon de arrendamiento a la secuestre porque el señor JUAN GUILLERMO SANÍN era muy problemático , por lo que el despacho y la auxiliar le manifestaron que no había problema alguna, que ella podía consignar a órdenes del JUZGADO comitente , **por lo que durante todo este tiempo la señora arrendataria ha consignado en el Banco Agrario los cánones de arrendamiento a ordenes del JUZGADO 5 DE FAMILIA ...**”* (negrilla fuera de texto).

Por lo tanto, esta Dependencia Judicial concluye, que los pagos de los cánones de arrendamiento realizados a órdenes del Juzgado 5 de Familia del Circuito de Medellín, en su cuenta de depósitos judiciales, corresponden al local comercial ubicado calle 58 N° 48-22 de la ciudad de Medellín, en razón a la medida de embargo que pesa sobre el bien inmueble.

Por otra parte, es preciso aclarar que el día 12 de marzo de 2015, el Juzgado 4 de Familia de Descongestión de Medellín (Cfr. fl. 131 a 135), ordenó dejar sin efecto alguno la posesión de Liliana María Flórez Sánchez como secuestre dentro de las diligencias de secuestro realizadas los días 8 de agosto de 2012 y 8 de febrero de 2013, dentro del proceso liquidatorio, ya que, para esas fechas no tenía al día su licencia para ejercer dicha investidura y se designó un nuevo auxiliar que asumiera su reemplazo. Sin embargo, en el mismo auto se indicó que “**sin necesidad de repetir las**

aludidas actuaciones al estimarse que las mismas no adolecen de irregularidad alguna que las pudiere invalidar ya que el funcionario que las practicó no se extralimitó en sus funciones y, al parecer, éste se basó en que el carnet exhibido en ese momento por dicha colaboradora, estaba vigente para nombrarla, lo cual, ésta también lo creyó así de buena fe según lo manifestó en su interrogatorio...”

Es decir, que si bien la secuestre Liliana María Flórez Sánchez, fue removida de su cargo, también lo es, que la diligencia de secuestro realizada por la Inspección de Policía Segunda Civil Especializada de Medellín el 8 de febrero de 2013, continua vigente y no existe prueba dentro del expediente que indique que el secuestro realizado se dejó sin valor o fuera declarado ilegal. En consecuencia, y como se ha indicado anteriormente, el bien objeto de restitución se encuentra administrado y bajo la custodia de la señora Liliana María Flórez Sánchez, quien, hasta tanto no entregue los bienes a su cargo al nuevo secuestre, seguirá siendo la responsable de estos y deberá ser el nuevo auxiliar de la justicia si lo considera necesario iniciar algún tipo de proceso en contra de los aquí demandados.

Finalmente, importa resaltar que la diligencia de secuestro en mención se llevó a cabo el 8 de febrero de 2013 y que desde esa fecha, los arrendatarios han venido realizando los pagos de los cánones de arrendamiento en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes del Juzgado 5 de Familia de Medellín y el demandante, Juan Guillermo a sabiendas de lo anterior, instauró la presente demanda, más concretamente el 29 de enero d 2018, por lo tanto, no es de recibo para este Despacho que el actor, pretenda un doble pago por la renta generada por el bien dado en arrendamiento y además, intente de forma particular obtener ganancias de un bien que hace parte de una masa sucesoral dentro de un proceso de sucesión, en cual se embargaron y secuestraron los bienes de los causantes. Ahora, si considera que lo pagado por los demandados no correspondía a lo pactado en el contrato de arrendamiento, dicha inconformidad debió manifestarla en la diligencia de secuestro o en el Juzgado de Familia que ordenó el secuestro.

Se condenará en costas a la parte demandante y a favor de los demandados, en las que se incluirá como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

IV. DECISIÓN

Por lo anterior, en mérito de lo expuesto, la suscrita **Juez Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar la falta de legitimación en la causa por activa, por lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

Segundo. En consecuencia, declarar terminado el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, instaurado por **Juan Guillermo Sanín Posada** en contra de los señores **Jiyin Zhen Ce, Joaquin Tang Shi** y **Jianhan Wu Ce**, en el que fue vinculada por pasiva, la señora **Jianbao Zen**.

Tercero: Condenar en costas procesales a la parte demandante y a favor de los demandados de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000.

Cuarto: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Acuerdo PCSJA20-11549 de mayo 7 de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, la presente sentencia se notificará haciendo uso de los medios tecnológicos, concretamente los estados electrónicos habilitados en la página Web de la Rama Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORIGINAL FIRMADO

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ