

Medellín, diciembre 14 de 2020

Señor

JUEZ VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN – ANTIOQUIA

RADICADO: **050013103 020 2020 00144 00**
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
DEMANDADOS: JUAN FELIPE PÉREZ TOBÓN Y OTROS
ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICIÓN Y/O APELACIÓN**

RAFAEL ESPINOSA MORENO, abogado en ejercicio, actuando como apoderado judicial de los demandados, notificado virtualmente de la demanda el día 11 de diciembre anterior, estando dentro de la oportunidad legal de conformidad con el inciso segundo artículo 430 del Código General del Proceso, por medio de este escrito interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto mediante el cual el Despacho libró mandamiento de pago. Fundamentos del recurso son los siguientes:

Con base en contrato de arrendamiento la demandante solicitó se librara mandamiento de pago en contra de los demandados por concepto de cánones de arrendamiento e intereses. Como sustento de las pretensiones, informó en el hecho tercero de la demanda que existe contrato de arrendamiento celebrado entre la inmobiliaria **ACTIVOS Y BIENES S.A.S.** en calidad de arrendador y los demandados en calidad de arrendatarios y deudores solidarios.

En el hecho cuarto indicó la actora, que como el contrato de mandato entre la SAE y **ACTIVOS Y BIENES** terminó, ésta **le cedió** el contrato de arrendamiento a la SAE. A pesar de lo informado, no expresó nada acerca de la fecha a partir de la cual operó la cesión del contrato, ni cuando le fue notificada dicha cesión al arrendatario; en los anexos tampoco fue aportada la constancia de la notificación al arrendatario.

El Despacho mediante auto del día 1 de septiembre de 2020 inadmitió la demanda y requirió a la demandante para que aportara el documento de cesión del contrato de arrendamiento de **ACTIVOS Y BIENES** a la SAE, el contrato de mandato existente entre la SAE y **Activos y Bienes** y para que aclarara las pretensiones y el hecho noveno.

En cumplimiento del requerimiento, la actora sin aportar el contrato de mandato solicitado por el Despacho, adjuntó una resolución de la SAE, aportó la cesión del contrato de arrendamiento y aclaró lo solicitado.

El artículo 894 del Código de Comercio establece que los efectos de la cesión de los contratos mercantiles inician a partir de la fecha de la aceptación o de la notificación de la cesión por parte del cesionario al otro contratante.

ARTÍCULO 894. <FECHA DESDE QUE LA CESIÓN TIENE EFECTOS FRENTE AL CONTRATANTE CEDIDO Y TERCEROS>. La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquella se celebre; pero respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888.

Como en todos los contratos bilaterales, para que la cesión del contrato de arrendamiento produzca efectos respecto del arrendatario cedido es indispensable que se le notifique el acto de cesión por los medios idóneos establecidos para tal efecto. De no darse la notificación de la cesión, el arrendatario no tendrá conocimiento del acto de cesión y no podrá exigírsele su cumplimiento por parte del arrendador cesionario.

Recordemos que el contrato de arrendamiento es título ejecutivo que permite al arrendador procurar la restitución del inmueble y el cobro forzado de los cánones de arrendamiento adeudados, con la facultad de solicitar en ambos trámites la práctica de medidas cautelares en contra del arrendatario y codeudores. Así las cosas, el ejercicio de las acciones judiciales derivadas del contrato de arrendamiento por parte del arrendador cesionario presupone la existencia de la notificación efectiva de la cesión del contrato de arrendamiento al arrendatario y presentar con la demanda la constancia de dicha notificación. Si el arrendador cesionario no le notificó al arrendatario que le cedieron el contrato de arrendamiento no adquiere legitimación para exigir su cumplimiento, y mucho menos para ejercer las acciones judiciales propias del contrato. Y es de sentido común, si el arrendatario no tiene conocimiento del acto de la cesión del contrato, ¿cómo va a conocer que debe cumplir con sus obligaciones respecto del arrendador cesionario?

Como lo expresamos atrás, el artículo 894 del Código de Comercio establece que la fecha a partir de la cual la cesión del contrato comienza sus efectos es la de su notificación. La fecha de la notificación de la cesión a su vez, solo puede acreditarse con la constancia del recibo de la notificación efectiva por parte del arrendatario en fecha determinada. Por ello, si el arrendador cesionario procede judicialmente en contra del arrendatario cedido, tiene la obligación de acreditar desde la demanda que

efectivamente le notificó la cesión del contrato al arrendatario en fecha determinada y adjuntar con los anexos de la demanda el documento que lo certifique, no basta con mencionarlo, hay que probarlo. Es que justamente la fecha de la notificación de la cesión es la que determina la finalización de la obligación del arrendatario en relación con el arrendador cedente y correlativamente el inicio de la obligación del arrendatario respecto al arrendador cesionario.

Así, para efectos de la demanda, sea ejecutiva o de restitución, el título deviene en complejo, es decir que está constituido por un conjunto de documentos cuales son el contrato propiamente, el documento de cesión y la constancia de notificación de la cesión al arrendatario, esta última con fundamento en el artículo 894 del Código de Comercio, porque es la que determina el inicio de la obligación a cargo del arrendador cesionario.

La ausencia del documento que acredite que el arrendatario fue debidamente informado de la cesión del contrato por parte del arrendador cesionario implica que el título ejecutivo, en este caso el contrato de arrendamiento, no reúne los requisitos formales para librar mandamiento de pago. No se trata de una discusión sustancial, es de forma y está precedida por lo establecido en los artículos 894 y 901 del Código de Comercio:

ARTÍCULO 894 CÓDIGO DE COMERCIO. <FECHA DESDE QUE LA CESIÓN TIENE EFECTOS FRENTE AL CONTRATANTE CEDIDO Y TERCEROS>. La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquella se celebre; **pero respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación**, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888. (Negrilla fuera del original).

ARTÍCULO 901 CÓDIGO DE COMERCIO. <INOPONIBILIDAD>. Será inoponible a terceros el negocio jurídico celebrado sin cumplir con los requisitos de publicidad que la ley exija.

“...la publicidad que la ley exija...” en nuestro caso alude a la notificación al arrendatario de la cesión del contrato de arrendamiento. Reitero, si el arrendador cesionario no le notificó al arrendatario cedido que a partir de determinada fecha adquirió la calidad de arrendador del inmueble arrendado no adquiere legitimación para exigirle el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Tanto es indispensable la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento, que en el mismo documento de cesión supuestamente celebrado por Activos y Bienes y la SAE en marzo de 2019, adjuntado por la demandante luego de la inadmisión, en el numeral sexto establecieron las partes *“...que la notificación de la presente cesión al*

arrendatario, será efectuada por la Gerencia de la Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.”. Es decir que a pesar de tener clara la actora su obligación de notificarle la cesión del contrato al arrendatario, no lo hizo.

SEXTO: Que la notificación de la presente cesión al Arrendatario, será efectuada por la Gerencia de la Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

No estando acreditada la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento de Activos y Bienes a la SAE, la demanda debió ser inadmitida por dicha circunstancia y rechazada en caso de no subsanar. Dicho sea de paso, pertinente informar acá que demanda similar fue rechazada por el Juez Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, mediante auto del día 11 de marzo anterior, radicado 05001310300620200004400, respecto de la cual aunque desconocemos los motivos de dicho rechazo, seguramente se debió a la ausencia de la constancia de la notificación de la cesión del contrato.

En cuanto al contrato de mandato entre Activos y Bienes y la SAE, realmente no comporta incidencia en este asunto. El contrato de mandato o de administración es el contrato civil utilizado regularmente por las agencias inmobiliarias para la administración de los bienes consignados por sus propietarios; pero en el caso del proceso ejecutivo con base en el contrato de arrendamiento no reviste importancia alguna porque es intrascendente para el proceso determinar que el arrendador actúa como mandatario de un tercero ajeno a la relación arrendaticia.

El contrato de mandato entre Activos y Bienes y la SAE fue el distractor empleado por la actora en el hecho cuarto de la demanda, incluso, expresar en el mismo hecho que el contrato de arrendamiento le fue cedido a la SAE sin adjuntar el documento de cesión del contrato, hizo parte de la estrategia para la inadmisión inducida, no fue por error involuntario.

Por último a modo informativo vale decir que a la fecha, y dado que nunca se le notificó la cesión del contrato de arrendamiento, el arrendatario actualmente y de manera cumplida efectúa el pago de la renta a favor de Activos y Bienes en el Banco Agrario, como prueba de ello, a continuación de este escrito presentamos los comprobantes correspondientes a los dos últimos periodos causados comprendidos entre el 15 de octubre y el 14 de noviembre de 2020 y entre el 15 de noviembre y el

14 de diciembre de 2020. En cuanto al valor depositado de un millón seiscientos sesenta y seis mil pesos será objeto de análisis en las excepciones perentorias.

En razón de lo expuesto, y toda vez que demostramos que el título aportado por la actora como base de la ejecución no reúne los requisitos formales por no adjuntar la constancia de la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento al arrendatario, con fundamento en el inciso tercero del artículo 430 del Código General del Proceso, comedidamente le solicito al Despacho reponer el auto de mandamiento de pago del día 1 de septiembre de 2020, revocándolo y condenando en costas a la parte actora. En caso de no reponer de acuerdo a lo solicitado le solicito darle trámite al recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rafael Espinosa Moreno', written in a cursive style.

RAFAEL ESPINOSA MORENO
T.P. 95617 C.S.J.

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
U OFICINA **INDENMIZACION**

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO MES DIA 20/2/20 10 16		MUNICIPIO MEDELLIN	NUMERO DE OPERACION 247549502		NUMERO DE TITULO
CODIGO OFICINA 1323	OFICINA RECEPTORA CENTRO DE NEGOCIOS MEDELLIN CA	CANON DE ARRENDAMIENTO		AÑO 2020	MES 10
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NT. 3. TL. 4. PASAPORTE 5. MIP	NUMERO 71743690	PRIMER APELLIDO VALDEPRAMA CARDONA	SEGUNDO APELLIDO JAJME ENRIQUE	NOMBRES FACTURACION OTRO VAL
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NT. 3. TL. 4. PASAPORTE 5. MIP	NUMERO 9007392091	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES ACTIVOS & BIENES SAS
DIRECCION DEL INMUEBLE CALLE 54 N 33 36		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE CR 43 N 54 391 BOC 281			
VALOR EN LETRAS UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS CON 00/100 M/CTE		VALOR EN NUMEROS \$ 1,666,000.00			
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO \$ 1,666,000.00		<input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$			
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA.					
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$		No. CHEQUE		BANCO <input type="checkbox"/>	
Firma deponente <i>Heidy M. H.</i>		Firma y sello autorizado Banco Agrario de Colombia <i>Diana G.</i>		Firma y sello autorizado Banco Agrario de Colombia <i>Adrian Cardona V.</i>	

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NIT. 800.037.800-8 -58-FI044 OCTUBRE/2019

ARRENDADOR O BENEFICIARIO

~~TOBON, Y JULIANA GONZALEZ~~

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL
U OFICINA **INDENMIZACION**

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO MES DIA 20/2/20 10 16		MUNICIPIO MEDELLIN	NUMERO DE OPERACION 249757568		NUMERO DE TITULO
CODIGO OFICINA 1323	OFICINA RECEPTORA CENTRO DE NEGOCIOS MEDELLIN CA	CANON DE ARRENDAMIENTO		AÑO 2020	MES 10
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NT. 3. TL. 4. PASAPORTE 5. MIP	NUMERO 71743690	PRIMER APELLIDO VALDEPRAMA CARDONA	SEGUNDO APELLIDO JAJME ENRIQUE	NOMBRES FACTURACION OTRO VAL
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. C.C. 2. NT. 3. TL. 4. PASAPORTE 5. MIP	NUMERO 9007392091	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES ACTIVOS & BIENES SAS
DIRECCION DEL INMUEBLE CALLE 54 N 33 36		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE CR 43 N 54 391 BOC 281			
VALOR EN LETRAS UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS CON 00/100 M/CTE		VALOR EN NUMEROS \$ 1,666,000.00			
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO \$ 1,666,000.00		<input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$			
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA.					
<input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$		No. CHEQUE		BANCO <input type="checkbox"/>	
Firma deponente <i>Heidy M. H.</i>		Firma y sello autorizado Banco Agrario de Colombia <i>Diana G.</i>		Firma y sello autorizado Banco Agrario de Colombia <i>Adrian Cardona V.</i>	

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
NIT. 800.037.800-8 -58-FI044 OCTUBRE/2019

ARRENDADOR O BENEFICIARIO