



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, cinco (05) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001 31 03 020 2020 00144 00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
Demandado	Jaime Enrique Valderrama y otros
Decisión	Resuelve reposición

Objeto

Se procede a resolver el recurso de reposición, oportunamente interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, contra el auto proferido el 14 de septiembre de 2020, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

Antecedentes

El apoderado recurrente argumenta, en síntesis, que la parte actora no notificó a los arrendatarios la cesión del contrato de arrendamiento objeto de recaudo. No señaló en la demanda, la fecha a partir de la cual había operado la cesión mencionada, ni la fecha en que supuestamente fue notificada y tampoco aportó constancia de dicha notificación.

Refiere que acorde a lo dispuesto por el artículo 894 del C.G. del P., 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 tendría conocimiento del acto de cesión y no podría exigirse su cumplimiento por parte del arrendador cesionario.

Manifiesta que el título ejecutivo es complejo, porque debe constituirse con el contrato de arrendamiento, el documento de cesión y la constancia de notificación de la cesión al arrendatario.

Indica que la ausencia de notificación 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.

Expuso que actualmente el arrendatario, de manera cumplida, efectúa el pago de la renta a favor de la Sociedad Activos y Bienes S.A. en el Banco Agrario, y como prueba de ello, aporta 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.

La apoderada de la parte demandante se pronunció oportunamente frente al recurso mencionado, señalando que con la demanda se aportó el contrato de arrendamiento y otro si, adicionalmente se acompañó la cesión del contrato de arrendamiento requerida por el juzgado, así como la Resolución 915 del 6 de septiembre de 2016, por medio de la cual su mandante nombró como depositario provisional a la sociedad ACTIVOS & BIENES S.A.S con la finalidad de demostrar que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, estaba siendo administrado por esta última en virtud de un mandato de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.

Aduce que no es cierto que el título ejecutivo sea complejo porque acorde a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, aplicable al caso, las obligaciones de pagar sumas de dinero son exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento únicamente.

Indica que conforme lo establece el artículo 887 del C. Co. cada una de las partes puede hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin que sea necesaria la aceptación expresa del contratante cedido, a no ser que por ley o estipulación expresa de las partes se haya prohibido o limitado dicha sustitución.

Manifiesta que la aceptación de la cesión puede ser expresa o tácita, según lo dispuesto por el artículo 1962 del Código Civil, el cual hace consistir tal aceptación “en un hecho que la suponga” de manera que puede inferirse del comportamiento del deudor cedido, como ocurrió en este caso.

Replica que, desde el inicio del contrato, la sociedad ACTIVOS & BIENES S.A.S manifestó que actuaba como mandataria de la Sociedad de Activos

Especiales SAE S.A.S, lo cual permitía al arrendatario, saber que, en cualquier momento, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S podría ejercer su función como arrendador, porque ACTIVOS & BIENES S.A.S estaba actuando en calidad de mandataria y que la SAE es la entidad que tiene la facultad de administrar el inmueble, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1708 de 2014.

Indica que la cesión se formalizó el 31 de marzo de 2019, sin embargo, el contrato de mandato entre la SAE y ACTIVOS Y BIENES se terminó antes y fue la razón por la cual ACTIVOS & BIENES S.A.S notificó que el contrato sería cedido y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S empezó a expedir los cupones de pago al arrendatario para que hiciera directamente el pago.

Expresa que los demandados, efectuaron varios pagos de arrendamiento a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S, lo cual se refleja en el estado de cartera del arrendatario y que para demostrarlo allega el comprobante del pago de la suma de \$11.662.000, en el cual consta que fue pagado por el demandado JAIME VALDERRAMA directamente en cupón de la Sociedad de Activos Especiales. Que así mismo, obran otros pagos que los demandados hicieron y que el banco les entregará la copia de los recibos de pago correspondientes; que, además, poseen carta del señor JUAN FELIPE PEREZ TOBON, en la cual este solicitó que se le tuviera en cuenta el pago realizado por la suma de \$1.666.000, dirigiéndose a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y reconociéndolo como su arrendador.

Que la notificación de la cesión se efectuó de manera tácita y fue debidamente aceptada por parte de los arrendatarios, porque éstos empezaron a realizar pagos y a presentar comunicaciones directamente a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S con lo cual se le reconoce como arrendadora.

Finalmente, indicó que acorde a lo previsto por el artículo 423 del Código General del Proceso, la notificación del mandamiento ejecutivo, hace las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor y de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demanda es un cesionario.

Consideraciones

El artículo 422 del CGP establece que *“pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él”*.

El doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán, ha señalado que el documento contiene una obligación expresa cuando en él se identifica la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor; una obligación clara, cuando dicha prestación se identifica plenamente; y exigible, cuando puede *“demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha vencido la condición a la que estaba sujeta”*.

El Documento proviene del deudor o de su causante, cuando está suscrito directamente por uno u otro, como cuando gira un cheque o acepta una letra de cambio o estampa su rúbrica en un contrato del que se derivan obligaciones a su cargo”ⁱ.

El autor indica que la unidad del título ejecutivo no es física sino jurídica, dado que sus requisitos pueden estar en uno o varios documentos. Será simple si todos los requisitos para que sea ejecutivo constan en un solo documento como un cheque o letra de cambio impagada; y será complejo, si los requisitos para que el documento preste mérito ejecutivo constan, no en uno, sino en varios documentos.

En el asunto planteado, la parte actora allegó contrato de arrendamiento comercial sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 01N-273124 y 01N-5188979, suscrito por la sociedad ACTIVOS & BIENES S.A.S. (en calidad de arrendador), Jaime Enrique Valderrama Cardona (en calidad de arrendatario), Omar Antonio Duque Domico, Juan Felipe Pérez Tobón y Juliana Londoño Ospina (en calidad de deudores solidarios).

En dicho contrato se anunció que conforme a lo dispuesto por la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. mediante Resolución 915 de 2016 designó a la sociedad ACTIVOS & BIENES S.A.S. como depositario

provisional de los inmuebles que hacen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el crimen organizado FRISCO y que aquella actúa como mandante y ésta como mandataria.

De igual forma se aportó: 1) Otro si N°1 respecto al canon del contrato de arrendamiento, 2) Resolución 915 del 6 de septiembre de 2016 por medio de la cual la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. nombra a la sociedad Activos y Bienes S.A.S. en calidad de depositaria provisional de los bienes y 3) Cesión del contrato de arrendamiento objeto de recaudo, celebrada entre las sociedades mencionadas.

Los documentos mencionados configuran un título ejecutivo complejo que cumple los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad que habilitan a la sociedad demandante Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para reclamar judicialmente el pago de los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados por los demandados.

Ciertamente se advierte que, en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento, los deudores aceptaron en forma anticipada la cesión de dicho negocio jurídico al estipular que: *“el arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier traspaso o cesión que el arrendador haga del presente contrato o de las sumas u obligaciones constituidas a su favor y a cargo de aquellos, por razón del mismo contrato...”*. Tal estipulación se ajusta a lo dispuesto por el inciso 1°, artículo 887 del C.Co., el cual prevé: *“En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución”*.

Adicionalmente, se encuentra que, contrario a lo expuesto por la parte demandada, la notificación de la cesión del contrato, sí se surtió, toda vez que, la apoderada de la demandante al descorrer el traslado del recurso que se resuelve, allegó solicitud presentada el 5 de julio de 2019 por el señor Andrés Felipe Pérez Rendón (deudor solidario del contrato de arrendamiento – aquí demandado) a la sociedad demandante Sociedad de Activos Especiales S.A.S. en la cual solicitó estado de cuenta actualizado por concepto de los

inmuebles arrendados; que se tuvieran en cuenta las consignaciones mensuales por valor de \$1.666.000 que se venían pagando, y también se refirió al otro si celebrado.

La apoderada mencionada, también aportó comprobante de pago por la suma de \$11.662.000, efectuado por el arrendatario Jaime Enrique Valderrama Cardona a nombre de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., que data del 13 de junio de 2019.

En tal sentido, los documentos mencionados acreditan que la parte demandada tenía conocimiento de la cesión del contrato de arrendamiento, como quiera que ésta se llevó a cabo el 31 de marzo de 2019 y los instrumentos aludidos que se dirigen a la aquí demandante, fueron posteriores a la cesión, dado que datan del 13 de junio y 5 de julio de 2019. Además, en gracia de discusión, los mismos demuestran que la cesión fue aceptada, puesto que, según lo prescribe el artículo 1962 del C.C. la aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como lo es, por ejemplo, un principio de pago al cesionario.

A lo anterior se suma que, el artículo 423 *ibídem*, establece que la notificación del mandamiento ejecutivo hace las veces de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demanda es un cesionario, de lo cual se desprende que, aún a falta de notificación extrajudicial de la cesión, procede librar mandamiento de pago cuando los documentos aportados configuran título ejecutivo, como ocurre en el presente caso.

En consecuencia, el recurso de reposición será desestimado.

De otro lado, el recurso de apelación formulado en subsidio de la reposición, es improcedente respecto del mandamiento ejecutivo, por disposición expresa del artículo 438 *ibídem*.

Así las cosas, el juzgado,

Resuelve:

Primero: No reponer el auto proferido el 14 de septiembre de 2020, por medio del cual se libró mandamiento de pago, con fundamento en lo expuesto.

Segundo: Declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por el recurrente.

Notifíquese

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

AA

Firmado Por:

**OMAR VASQUEZ CUARTAS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

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:

**47d9f0eb58b888213049c27db949bf457e9cfd8641447512facfd49aebeb1a
d3**

Documento generado en 05/02/2021 09:34:49 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

ⁱ Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Ed. Temis. Sexta Edición.