

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL - LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO ANTIOQUIA

Abril dos (2) de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Verbal mayor cuantía de restitución de inmueble arrendado
Demandante	JOSÉ IVÁN RAMÍREZ GIRALDO
Demandado	COMUNICACIÓN CELULAR SA COMCEL SA, hoy CLARO MOVIL S.A.
Radicado	05597-31-12-001-2022-00095-00
Instancia	Primera 3 general 3
Providencia	Sentencia anticipada. Artículo 278 num. 3 del CGP
Decisión	Niega pretensiones de la demanda y condena en costas

I- MOTIVO DE PRONUNCIAMIENTO

Con fundamento en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso (en adelante CGP), procede la Judicatura a dictar sentencia anticipada dentro de la presente acción orientada a obtener la restitución de un inmueble arrendado por la configuración de la causal "mora" en el pago de los cánones de arrendamiento.

II- ANTECEDENTES

1.- HECHOS. Manifiesta el accionante que el anterior propietario del bien inmueble ubicado en la carrera 48 A #44-12 (barrio "El Cabrero") del municipio de El Santuario (Ant), esto es, Rubén Darío Ramírez Giraldo, celebró el 21 de octubre de 2019 un contrato de arrendamiento escrito con la entidad demandada por 15 años, a cambio del pago de un canon mensual equivalente a ochocientos mil pesos (\$800.000), los cuales debían cancelarse por la última dentro de los diez (10) primeros días de cada mensualidad.

Se dice que la empresa accionada incumplió con los pagos acordados desde el mes de marzo de 2016, dineros que adeuda incluso hasta el día de presentación de esta demanda y que en total ascienden a Cincuenta Millones Treinta Mil Ciento Ochenta y Cuatro Pesos (\$50.030.184).

Se informa finalmente que, posterior a la firma de aquel contrato, el ciudadano Rubén Darío Ramírez Giraldo vendió el 33.33% de la cuota proindiviso que ostentaba sobre el inmueble arrendado al acá demandante, quedando éste con el 66.66% de toda la propiedad entregada en tenencia a la sociedad aquí accionada.

2.- PRETENSIONES. Conforme a los hechos relacionados, se ruega declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito, por la configuración de la causal "mora" en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo del año 2016 y, consecuente con ello, se pide ordenar la restitución del inmueble arrendado al actor, así como el pago de la cláusula penal y las costas del proceso.

III- ACTUACIÓN PROCESAL

TRÁMITE. Esta demanda inicialmente se presentó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de esta misma localidad, quien, después de declarar la prosperidad de la excepción previa de falta de competencia, ordenó remitir este expediente a esta Agencia Judicial que avocó conocimiento a través del auto calendado el 9 de septiembre de 2022, ordenando allí continuar con el trámite procesal e instando al demandante para que aportara la constancia de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento a la parte demandada.

En tal virtud, allegó el abogado del actor un documento de cesión el 14 de noviembre de 2022, el cual se reporta remitido el 22 de agosto del año 2022 a la dirección de notificaciones judiciales inserta en el certificado mercantil de la parte demandada, es decir, varios meses después de presentada esta demanda y trabada la litis ante el Juzgado Promiscuo Municipal de esta localidad.

Posterior a ello, remitió contestación a la demanda la empresa accionada, quien, en síntesis y en lo que interesa al caso, manifestó que su clienta jamás fue notificada de cesión alguna del contrato de arrendamiento y que por ello el acá actor no estaba legitimado para convocar este proceso judicial, luego de no fungir allí ni obligarse como la parte arrendadora del inmueble frente al que hoy pretende su restitución. Agregando que tampoco estaba en mora de pagar los cánones de arrendamiento acordados, porque los pagó oportunamente y siempre al verdadero contratante Rubén Darío Ramírez Giraldo. Por lo anterior se opuso a todas las pretensiones de la demanda y formuló como excepciones de merito las que denominó como: Falta de

legitimación en la causa por activa, no haberse presentado prueba de la calidad en la que actúa el demandante, ineptitud de la demanda por falta de cumplimiento a los requisitos formales, culpa exclusiva de la víctima, inexistencia de incumplimiento por hecho de un tercero y la genérica o innominada.

En escrito separado, este mismo demandado presentó nuevas excepciones previas, las cuales le fueron rechazadas por esta Agencia Judicial a través del auto calendarado el 8 de febrero de 2023, en atención a que el término que se tenía para ese efecto ya había precluido para tan preciso momento.

Igualmente aportó la empresa demandada, las constancias de pago realizadas al acá demandante después de haber sido notificado de la cesión del contrato, con el fin de ser escuchado en este proceso.

Ahora bien y pese a convocarse en el sub júdice la celebración de la audiencia tratada por el artículo 372 del CGP, establece el numeral 3 del artículo 278 del CGP lo siguiente:

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

(...)

***3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa**".*

Así las cosas y como se trata de un deber de imperativo cumplimiento para el juez dictar sentencia anticipada cuando advierta probada la carencia de legitimación en la causa, resulta procedente a esta altura del proceso impartir la decisión que en derecho corresponde para clausurar esta instancia judicial, la cual responderá a las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

1.- CUESTIÓN PRELIMINAR. Los presupuestos procesales concurren, el trámite se adelantó conforme a la Ley y se respetaron las garantías propias del juicio.

2.- COMPETENCIA. Como se trata de una acción civil orientada a la restitución de un inmueble arrendado ubicado en este municipio y cuya cuantía es mayor, corresponde a este juzgado con categoría circuito impartir

su trámite a la luz de las directrices trazadas por los artículos 15, 20, 26-6 y 28-3 del CGP.

3.- PROBLEMA JURÍDICO. De acuerdo con las posturas jurídicas y procesales asumidas por las partes en conflicto durante este trámite, corresponderá a este Despacho esclarecer si en el sub júdice efectivamente la parte demandante carece de legitimación en la causa para promover esta acción como lo alega su contraparte, pese a remitir aquella *-mientras se tramitaba este juicio a la última vía correo electrónico-* un documento que dice contener la cesión del contrato de arrendamiento objeto de debate, luego de sostenerse que con ello se soporta el interés jurídico que tiene el actor para acudir a la jurisdicción.

4.- TESIS DEL DESPACHO. De una vez se expresará que en este caso, luego de analizar conjuntamente los elementos de prueba allegados por las partes, aflora protuberante la carencia de legitimación en la causa que afecta la actuación procesal de la parte demandada, la cual no se alcanza a subsanar con la remisión del documento de cesión del contrato a su contraparte por lo tardía que se aprecia y, por ende, es deberán negarse todas las súplicas restitutorias a las que aspira y ser condenado en costas.

5.- DESARROLLO DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

De antaño se acepta que la legitimación en la causa refiere a la aptitud que se tiene para ser parte en un proceso judicial concreto y, por ende, a la posición que tienen los sujetos procesales frente a la situación fáctica y jurídica debatida a su interior, de manera que estará legitimado para actuar judicialmente quien tenga la posibilidad de intervenir en el juicio formulando pretensiones o controvirtiéndolas y, por eso mismo, quien las formula o el llamado a rebatirlas, deberá en todo caso guardar un legítimo interés en la declaración perseguida, pues no de otra forma se tendrá un interés legítimo frente al derecho discutido. Por tal motivo es que se acepta que la legitimación en la causa, se encuentra intrínsecamente relacionada con el objeto mismo del litigio, porque se trata de un indiscutible elemento sustancial vinculado con la pretensión y, en consecuencia, un presupuesto fundamental a definir cuando se emita la correspondiente sentencia.

Ahora bien, y de cara al principio de *"relatividad de los contratos"*, se infiere que la legitimación en la causa respalda a los sujetos respecto a quienes recayeron los derechos y obligaciones acordadas en el convenio que origina la controversia, pues, como lo explica el principio en comento, los contratos únicamente extienden sus efectos entre las partes que lo celebraron y, por

ende, a ellas solamente perjudican y aprovechan sus efectos o, lo que es igual, el contrato ni daña ni beneficia más allá de los sujetos que figuran allí como sus partícipes.

El tema de la legitimación en la causa no ha sido ajeno a los pronunciamientos de nuestra Corte Suprema de Justicia y,

Al respecto, el alto Tribunal se ha pronunciado frente al tema en diversas oportunidades, *“La legitimación en la causa como presupuesto material para la prosperidad de la acción, “da cuenta en el demandante de la titularidad del derecho que invoca y en el demandado de la obligación que le corresponde asumir en la ejecución correlativa de determinada prestación”*(C.S.J, Cas. Civil. feb 21/66. M.P. Dr. Enrique López de la Pava).

Finalmente, la jurisprudencia le ha identificado no como “el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra”, es decir, el interés se tiene para obrar, para accionar, para reclamar de la jurisdicción su intervención con miras a satisfacer por su conducto, el derecho sustancial consagrado a favor de quien está en posición de reclamarlo, esto es, el sujeto legitimado en causa por activa para así obrar.

Sobre el tema de la legitimación en la causa, se ha dicho que es el interés legítimo, serio y actual del “titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia “de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla “con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular” (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

Luego de la anterior documentación y en descenso al caso concreto, tenemos que la parte actora indiscutiblemente demanda la terminación de un contrato del cual **NO** hizo parte, bastando para corroborarlo, remitirnos al propio documento que allegó como anexo al líbello introductor, toda vez que allí -y como arrendador- se aprecia mencionado y como único suscriptor representado a tal extremo de la relación sustancial al ciudadano Rubén Darío Ramírez Giraldo. Por ninguna parte se menciona al acá accionante como partícipe del contrato en comento y tal condición como arrendador - *dígase de una vez*- no se presume ni opera de pleno derecho o se deduce automáticamente de su condición como propietario inscrito del dominio del bien raíz entregado en tenencia al demandado, toda vez que, sumado a que ninguna norma jurídica vigente en Colombia lo reporta de tal modo, el

contrato de arrendamiento se considera como uno de contenido eminentemente personal.

Así las cosas y como no se aportó por el demandante una prueba fehaciente capaz de refutar que para el momento de entablar esta acción judicial existió un válido desplazamiento de quien originalmente fungió como arrendador, es decir, a Rubén Darío Ramírez Giraldo y a través de un acto de cesión idóneo y oportunamente comunicado a su contraparte contractual, es que para tan preciso momento solo a éste acompañaba el interés jurídico para demandar judicialmente a su contraparte contractual, pues, claramente enseña el artículo 1602 del Código Civil que:

"Artículo 1602. Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

Así y como de la anterior disposición jurídica aflora la premisa fundamental que estructura el principio de *"relatividad de los contratos"*, el cual traduce que aquellos únicamente podrán vincular, obligar o generar derechos para los sujetos de derecho que allí participen, salvo que se pruebe el desplazamiento o mutación oportuna e idónea de alguno de aquellos en un tercero, como sucede cuando se pacta una cesión contractual, y al echarse de menos aquella en el caso concreto, porque - *se insiste*- la última apenas se vino a comunicar formalmente al arrendatario acá demandado cuando ya la relación jurídico procesal se había configurado (esto es, para el 22 de agosto de 2022), todo acto de cesión celebrado con anterioridad a la presentación de esta demanda, que no se le hubiere notificado oportunamente al deudor de la prestación - *como aquí sucedió*- solo será oponible entre quienes firmaron o participaron directamente, pero no podrá extenderse sus efectos respecto a terceros ajenos a tal mutación contractual, mucho menos si nunca se les informó oportuna y formalmente siquiera de aquello, como indiscutiblemente ocurrió -*para el tiempo de presentación de esta demanda verbal*- respecto a la empresa de telefonía móvil demandada.

Por esta senda, dos temas medulares a abordar dentro del contrato de arrendamiento son los que aluden a la cesión y a la notificación que frente a ella debe hacerse. Lo primero, como un derecho del arrendador y lo segundo, por edificar una clara obligación a su cargo respecto del conocimiento que debe dársele de aquella al arrendatario.

Ahora bien, es sabido que el arrendamiento es un contrato bilateral, por lo que la Corte Suprema de Justicia¹ ha definido su cesión de la siguiente forma:

"Por la cesión de contratos bilaterales o de prestaciones periódicas cualquiera de las partes en el involucradas por vía de un negocio jurídico puede ceder su posición contractual en forma íntegra siempre y cuando el contrato no se haya cumplido enteramente, transfiriendo sus relaciones tanto activas como pasivas en frente del otro contratante cedido. Desde luego, no es cesión autónoma de créditos porque esta institución transfiere exclusivamente un crédito, esto es el aspecto activo de la relación obligatoria como derecho a exigir el cumplimiento de la prestación o de la acreencia por parte del deudor; tampoco es asunción de deudas, porque aquí se transmiten pasivos, se cede una deuda con acuerdo del acreedor cedido. La cesión contractual es la sustitución o transmisión de parte o todo de las relaciones contractuales, tanto en su aspecto activo como en el pasivo, derivadas de un contrato".

En la misma sentencia, se enfatizó que, en materia comercial, la cesión del contrato opera de la siguiente forma:

"El Código de Comercio, en cambio, sí posibilita la sustitución parcial o total de los contratos de ejecución periódica o sucesiva, o de cumplimiento instantáneo inejecutados, salvo que la ley o las partes lo limiten o lo prohíban, sin necesidad de la aceptación expresa del contratante cedido, a no ser que se trate de una convención celebrada intuitu personae (artículo 887).

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC9680 - Julio 24 de 2015. Radicación Nro.11001-31-03-027-2004- 00469-01. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.***El consentimiento dicho, sin embargo, no es un requisito de validez de la cesión entre el cedente y el cesionario, pero sí para medir sus consecuencias (artículo 894 del Código de Comercio). Como tiene explicado la Corte, "una cosa es la aceptación como condición de validez (...), y otra el rol que ella juega para determinar los efectos de la cesión, pues mientras que éstos se producen entre el cedente y el cesionario desde cuando el acto se celebra, tratándose del contratante cedido y de terceros, estos sólo se producen 'desde la notificación o aceptación'"***².

Por lo que agrega la corporación en cita:

“En suma, relativo a la cesión de un contrato de ejecución periódica o sucesiva, ya civil, sin prohibición legal para efectuarla, ora comercial, con regulación positiva, en cuanto hace a las obligaciones correlativas, la salida del contratante cedente se ejecuta sin necesidad de aceptación expresa del extremo cedido, salvo prohibición convencional (artículo 887 del Código de Comercio)”.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede decir que, al ser procedente la cesión del contrato de arrendamiento, lo que sigue conforme es indagar ¿cómo se perfecciona aquella?

Al respecto, el artículo 894 del Código de Comercio establece:

*“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”.*

Así, señala la doctrina que, para que la cesión perfeccionada entre cedente y cesionario sea oponible a terceros, esto es, a quienes no han participado en el contrato, entre los que se encuentra el deudor cedido, la Ley requiere **la notificación por el cesionario a dicho deudor, o la aceptación por éste (artículo 1960 del Código Civil)**. Siendo entonces obvio que la aceptación supone que se notifique la cesión al deudor, de donde resulta que el verdadero requisito legal es **la notificación y no aquella aceptación** que, aún faltando, no obsta al perfeccionamiento de la cesión ni a su oponibilidad a los terceros.

² CSJ. Civil. Sentencia 063 de 4 de abril de 2001, expediente 562

Desarrollando lo dicho, recordemos que al momento de la presentación de esta demanda verbal, la parte actora no allegó el contrato de cesión celebrado entre cedente y cesionario, como **tampoco aportó la constancia de notificación de tal contrato** la cual debía realizar el cesionario al contratante cedido, por lo que este juzgado requirió al actor a través del auto calendado el 9 de septiembre de 2022 para que arrimara la cesión, lo cual efectivamente se realizó, pero se omitió aportar la constancia oportuna de notificación, algo fundamental en aras de establecer **los efectos** que tal acto produce entre el cesionario y el contratante cedido o deudor.

Ahora, quien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo, allegando las pruebas dentro de la oportunidad legal otorgada por el legislador adjetivo civil, bien con la demanda o su contestación, regla procesal que no solo se tuvo en cuenta por este Juzgado de Circuito, sino que se aprecia que frente a ella incluso se fue más allá, al punto que, al percatarse que la parte actora no había aportado con su demanda el contrato de cesión suscrito entre cedente y cesionario, optó por requerir al acá actor para que lo allegara después avocar conocimiento, siendo atendido tal requerimiento deficitariamente, pues se arrimó lo solicitado sin la constancia de su efectiva y oportuna notificación al aquí demandando en fecha anterior a la presentación de esta demanda restitutoria.

Colofón de lo explicado y como quiera que la cesión del contrato en el sub júdice no se notificó oportunamente a la empresa arrendataria, es decir, antes de presentarse esta demanda verbal, carente de legitimación en la causa por activa se avistaba el acá demandante para acudir a la jurisdicción para hacer valer el derecho que esgrime y de ahí que sea un deber del juez entrar a declararlo a través de esta sentencia anticipada como lo ordena el numeral 3 del artículo 278 de CGP.

COSTAS. Estarán a cargo del demandante por resultar vencido en juicio. Las agencias en derecho serán señaladas como lo dispone la

Sala Administrativa en el Acuerdo N° PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 en su artículo 5° numeral 1° y, para el presente asunto, se fijaran en el valor equivalente al 5% de las pretensiones perseguidas (esto es, Cincuenta Millones Treinta Mil Ciento Ochenta y Cuatro Pesos - \$50.030.184), lo que arroja la cifra de Dos millones Quinientos Un Mil Quinientos Nueve Pesos (\$ 2.501.509) y a favor de la parte demandada.

VI. CONCLUSIÓN

Aparece de bulto acreditada la falta de legitimación en la causa por activa que afecta a la aspiración del demandante y de ahí que deberá declararse aquello para cumplir con el mandato expuesto por el numeral 3 del artículo 278 del CGP. En consecuencia, por tan especial motivo, se negarán todas las súplicas de esta demanda y se condenará en costas a la parte accionante por resultar vencida en juicio.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil - Laboral del Circuito de El Santuario, Antioquia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. Se niegan todas las súplicas de la demanda.

SEGUNDO. Costas a cargo del demandante por resultar vencido en juicio. Se fijan las agencias en derecho a favor de la parte demandada en cuantía equivalente Dos millones Quinientos Un Mil Quinientos Nueve Pesos (\$ 2.501.509).

TERCERO. Contra la presente decisión proceden los recursos de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE

JUEZ