

S-2023

Procedimiento:

Verbal

Demandante:

Jesús Aníbal Atehortúa Rendón

Demandado:

Genesis Salud IPS – Corporación IPS Comfamiliar Camacol Coodán

Radicado:

05001 31 03 007 2020 00179 01

Asunto:

Confirma la sentencia impugnada

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del pasado 27 de mayo de 2022, emitida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el trámite del procedimiento verbal por incumplimiento contractual instaurado por Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, en contra de Genesis Salud IPS – Corporación IPS Comfamiliar Camacol Coodán-. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones. El día 07 de septiembre de 2020, los demandantes presentaron demanda solicitando a la justicia “...*Declarar el incumplimiento de la CORPORACION IPS COMFAMILIAR CAMACOL COODAN (IPS GENESIS), identificada con NIT. 811.041.637-9 con domicilio principal en la ciudad de Medellín y representada legalmente por ROSA ALICIA ÁLVAREZ ZEA con cédula de ciudadanía No. 43’545.657, respecto de los pagos de los cánones de arrendamiento al señor JESUS ANIBAL ATEHORTUA RENDON, causados desde el mes de noviembre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda...*”, a raíz de lo cual, se solicitó el pago de dichos conceptos que ascendían a la suma de ciento diez millones de pesos M.L (\$110.000.000), más los intereses moratorios. También solicitó el demandante como pretensión de condena, el pago de los cánones de arrendamiento que se causaren, desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha de la entrega del bien inmueble, por ahí mismo, deprecó la respectiva condena en costas.

1

2. Fundamentos Fácticos. Los hechos se sintetizan de la siguiente manera:

2.1. Que el 01 de agosto de 2013, entre los extremos litigiosos se celebró un contrato de arrendamiento con duración de 5 años sobre el inmueble ubicado en el Municipio de Segovia-Antioquia, en la Cra. 50 #51-41A Edificio JAR, tercer y cuarto piso, con un área cada uno de 170 m2, que se destinarían a la instalación para la prestación de servicios como IPS en Salud, con un canon de arrendamiento por valor de \$6.218.000 mensuales más IVA.

2.2. El 1 de agosto de 2018 la IPS arrendataria no manifestó interés en terminar el contrato de arrendamiento y tampoco lo hizo el señor Jesús Aníbal Atehortúa, por lo cual, este contrato se prorrogó automáticamente por el mismo término de 5 años, es decir, hasta el año 2023.

2.3. Que, para noviembre de 2019, el arrendador Jesús Aníbal Atehortúa dejó de recibir el pago de los cánones de arrendamiento, que para esa calenda ascendían a la suma mensual de once millones de pesos (\$11.000.000), activándose de ese modo la cláusula penal pactada en la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

2.4. Que, luego de enviar sendos derechos de petición reclamando el pago de los cánones adeudados, sólo hasta el día 21 de mayo de 2020, la Corporación IPS Comfamiliar Camacol Coodan, (Ips Genesis), le envió oficio con el siguiente mensaje: *“TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 50 N° 51-41A, EDIFICIO JAR, TERCER Y CUARTO PISO CON UN ÁREA CADA UNO DE 170 M2, LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SEGOVIA-ANTIOQUIA”*, desconociendo el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019. En este oficio se informó, además, que se haría entrega material del inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguiente, es decir, para el 21 de junio de 2020.

2

2.5. Que, pese a las peticiones hechas por el arrendador del inmueble, no ha existido ninguna manifestación por parte de la Corporacion IPS Comfamiliar Camacol Coodan (IPS GENESIS) para pagar los cánones de arrendamiento adeudados, ni para desocupar y entregar el bien.

3. Actuación procesal. El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad Medellín admitió la demanda mediante providencia del 29 de septiembre de 2020 (archivo digital 06.), la que fue debidamente notificada a la persona jurídica demandada.

3.1. En efecto, la entidad Corporación IPS Comfamiliar Camacol Coodan (IPS GENESIS) llegó al proceso, a través de su liquidadora, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, aunque reconoció la existencia del contrato de arrendamiento y sus prórrogas, aclaró, que para el año 2019, el canon de arrendamiento estaba pactado en ocho millones quinientos treinta y tres mil setecientos tres pesos, más el IVA, dando un total de diez millones ciento cincuenta y cinco mil ciento siete pesos (\$10.155.107), como se evidencia en las factura de venta radicadas por el demandante con N° 0107 y 0114.

Seguidamente, advirtió que el reiterado incumplimiento en el pago por parte de las EPS (Salucoop-Cafesalud y Medimás) a la Corporación Génesis Salud IPS En Liquidación, ha generado serias dificultades económicas, que provocaron el inicio de la liquidación voluntaria por parte de la Corporación, en virtud de lo cual se decidió la terminación del contrato de arrendamiento, dado que era un contrato de tracto sucesivo, que no se justificaba mantener, por no ser necesario para el proceso productivo de la Corporación, en razón del estado de liquidación, de modo que, se programó con el arrendador una fecha de entrega para el 21 de junio de 2020, sin embargo, no se pudo llevar a cabo por encontrarse el mundo en cuarentena y existir restricción de movilidad, es por ello que la entrega del inmueble se efectuó el 30 de octubre de 2020 y el demandante manifestó expresamente que con la terminación anticipada del contrato no se causó perjuicio alguno.

Destacó que, en el interregno de lo anterior, entre las partes se realizaron acercamientos donde se celebró un acuerdo de dación en pago por cánones adeudados, la entrega del inmueble dado en arrendamiento para una fecha posterior, la depuración de la cartera y, así mismo se acordó que el saldo a favor de Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, era sólo de **\$72.000.000** y que sería pagado dentro del proceso liquidatorio. Como excepciones de mérito blandió las que denominó: **i)** Proceso liquidatorio; **ii)** Proporcionalidad de la cláusula penal y, **iii)** las demás genéricas de la Ley.

3. La sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el CGP, interrogatorios de parte, decreto y práctica de pruebas y, alegatos de conclusión, el juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad profirió sentencia el pasado 27 de mayo de 2022, en la que desestimó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

Para decidir de la manera como lo hizo, el juez comenzó por analizar los elementos que componen el contrato de arrendamiento, así como los efectos y alcances de los documentos signados por las partes el 05 de mayo de 2020 y, otro, el 30 de octubre de esa misma anualidad, frente a este último, tuvo en cuenta que la demanda se había presentado el 07 de septiembre del año 2020. En esencia, la argumentación del cognoscente se centró en el cumplimiento de los requisitos jurídicos y los supuestos de la transacción, a la luz del artículo 2469 del C.C. y 312 del C. G. de P., de esta forma, analizó ampliamente el tema de la transacción, como un contrato que sirve para terminar anormalmente un conflicto de intereses o para precaver un litigio eventual.

A partir de la lectura de aquella documental, encontró, entonces, que se dieron tres concertaciones cardinales realizadas por las partes, mismas que *“...acordaron realizar una refinanciación de la cartera, de forma libre y espontánea, para que, el saldo a favor del demandante ascendiera a la suma de \$72.000.000 (...)”*, que, además, se pactó terminar de forma anticipada y por mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento, a partir del 30 de octubre del año 2020 y, en tercer lugar *“se pactó adicionalmente que con la terminación anticipada no se causaría ningún perjuicio entre las partes...”*.

Agregó entonces el funcionario que, en realidad, el petitum de la demanda ya fue objeto de un acuerdo transaccional, como que no existía ningún incumplimiento contractual, en razón a que, frente al monto de los cánones de arrendamiento, la cláusula penal y los intereses de mora, las partes expresamente manifestaron que refinanciarían la cartera, sin causar perjuicio alguno, a lo que sumó que el inmueble fue efectivamente entregado en octubre de 2020, lo que en efecto fue confesado por la parte actora, bajo ese contexto, indicó, que ninguna de las partes podía desconocer el contenido de los acuerdos transaccionales, que incluso constaban por escrito, cuya validez o incumplimiento no fue objeto de discusión alguna, al interior del proceso.

4. Del recurso de apelación. La parte demandante apeló la sentencia. Concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal, seguidamente, se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual recorrió la togada de la parte actora de la forma como pasa a compendiarse.

Advirtió del incumplimiento contractual en que incurrió la persona jurídica demandada, en tanto que, para el momento de presentación de la demanda, aún no se había realizado la entrega del inmueble, ni se habían realizado los pagos del canon de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2019, impidiendo, además, que se arrendara a terceros, desconociendo así las obligaciones del contrato.

Refiriéndose al acuerdo suscrito en mayo de 2020, advirtió que su poderdante es una persona que contaba con 76 años de edad, que no tuvo cabal entendimiento de los acuerdos y no contaba con la asistencia técnica y profesional de un abogado, quien tampoco recordaba los detalles de la negociación, advirtiendo, como detalle importante, que *“...el incumplimiento de los pagos se venía presentando desde el mes de diciembre de 2019 como se mencionó líneas atrás y la terminación del contrato entre MEDIMAS (sic) y el demandado se comunicó en el mes de abril de 2020...”*.

De otro lado, indicó que la existencia del acuerdo transaccional firmado por las partes el 30 de octubre del año 2020 *“...no es óbice para desconocer las obligaciones que a todas luces fueron y siguen siendo incumplidas a la fecha por parte del demandado, pues claramente el hecho en sí de la terminación no afecta directamente a las partes, es precisamente el incumplimiento de las obligaciones estipuladas lo que generó, finalmente, un gran perjuicio para el arrendatario, pues además de no poder disponer oportunamente del inmueble de su propiedad no recibió por parte de la CORPORACION IPS GENESIS, hoy demandado, los cánones que le permitían generar su sustento diario...”*.

5

Destacó entonces que *“...no era previsible que las partes realizaran un documento refinanciando la cartera del saldo adeudado hasta la fecha, pues el arrendador, de buena fe, actuó motivado por poder disponer del inmueble*

de su propiedad...”, exaltando que los muebles recibidos como parte de pago eran obsoletos y presentan dificultades para su venta, por ende, la transacción no podía ser considerada como una manera de dar por terminado el pleito, toda vez que no fue efectivo su cumplimiento.

Destacó que dentro del proceso de liquidación, en la lista de créditos litigiosos y contingentes provisiones, se encuentra contemplado a favor del demandante la suma de \$132.000.000 para asumir los costos de una eventual sentencia judicial a su favor, pero que la parte aceptó refinanciar la deuda al valor de setenta y dos millones de pesos (\$72.000.000) *“...con la convicción de poder finalizar el litigio esperando un cumplimiento real de la parte demandada, no obstante, a la fecha no se ha cumplido perpetuando el perjuicio hacia mi prohijado...”*.

Solicitó, por último, la exoneración de la condena en costas, en la medida que se estaba defendiendo un derecho vulnerado a partir del incumplimiento del contrato de arrendamiento *“...Aunado a lo anterior, una decisión desfavorable no implica una condena automática de costas, pues deben existir en el expediente pruebas de que se causaron, lo cual no se observa en el presente litigio...”*

Ahora el proceso se pone en punto de definiciones propias de la segunda instancia y a ello se procede, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandante, además, no se observa alguna irregularidad que afecte la validez de la actuación desarrollada.

6

2. De la autonomía privada. Se torna necesario iniciar precisando el papel protagónico que en el Derecho Privado ostenta este brocardo. Sobre este particular, señala el profesor Bohórquez Orduz: *“El legislador no está en posibilidad de definir el contenido de cada negocio jurídico en particular y, generalmente, ni siquiera fija factores para su determinación concreta, puesto que ésa es una tarea poco menos que imposible. Por tal razón delega en los propios*

negociantes esa función, los faculta para crear la regla particular de derecho que va disciplinar su relación en el entendido que son ellos quienes mejor pueden hacerlo dada su estrecha relación con el interés a disciplinar. Es el fenómeno que se ha dado en llamar de la autonomía de los particulares o autonomía privada, simplemente, para regular sus intereses, puesto que, en el ejercicio de tal facultad otorgada por el ordenamiento, las personas se dan normas a sí mismas.”¹

Se ha entendido entonces, que la voluntad es aquella causa eficiente capaz de obligar unilateralmente a quien deliberadamente quiera obligarse en favor de otro, o a quienes bilateralmente como contratantes lo acuerden, encontrándose facultados normativamente para hacerlo bajo el apotegma de que **“lo que no está prohibido está permitido”**, misma liberalidad que deberá entenderse gobernada bajo la institución de la autonomía privada, precisando, como es lógico, la limitación en lo concerniente con el orden público, es decir, que los límites de dicha autonomía están dados por normas imperativas y, como tales, de obligatoria observancia, lo que impide el ejercicio arbitrario de los poderes conferidos a los coasociados en procura de su autodeterminación jurídico-patrimonial.

En suma, pasa a recordar el Tribunal que el contrato legalmente celebrado es ley para las partes contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo (mutuo disenso, porque en derecho las cosas se deshacen como se hacen), o por causas legales (ineficacia por nulidad o inexistencia, como por ej., que vaya contra reglas imperativas de derecho que no pueden ser derogadas por la voluntad privada), reglas que se desprenden del art. 1602 C Civil.

Con toda razón, nuestra Corte de Casación advierte en su Sala Civil que los contratos **“...se celebran para cumplirse y, por ende, la desatención de los compromisos surgidos de ellos por sus celebrantes, constituye una franca violación de la ley contractual, comportamiento que, como cuando se quebranta la ley ordinaria o general, es repelido por el derecho.”** (...) *“Y es que las cosas no podrían ser de otra manera, pues la rebeldía a acatar los deberes contractuales contradice la esencia misma del contrato, como fuente que es de las propias obligaciones insatisfechas, en tanto que deja a su acreedor, de un lado, vinculado*

¹ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. Generalidades contractuales Volumen II. Segunda Edición. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda., p. 65.

al pacto, que pese al incumplimiento sigue vigente, y, de otro, impedido de obtener la contraprestación prevista a cambio de la suya...”²

3. De la transacción. La transacción como institución jurídica encuentra definición legal en el artículo 2469 del Código Civil, que es del siguiente tenor: *“...La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa...”*.

En esa línea, de los artículos 2470, 2475, 2483, 2485 del C. Civil se infiere que la transacción requiere para su configuración legal de los siguientes requisitos en forma concurrente, a saber: **i)** la suscripción de un contrato donde las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, renunciando así tácitamente a la persecución judicial del derecho controvertido; **ii)** solamente puede transigir la persona capaz de disponer de los derechos comprendidos en la transacción; **iii)** se debe realizar sobre derechos que existen y sean propios, o pueden ser ajenos siempre y cuando se realice la transacción por mandato, poder o representación legal o judicial para que tenga validez; **iv)** debe producir efectos de cosa juzgada; **v)** la renuncia general de todo derecho, acción o pretensión, deberá sólo entenderse de los derechos, acciones o pretensiones relativas al objeto u objetos sobre que se transige.

Además, como cualquier acto de autonomía privada está llamada a tener efecto entre los sujetos que lo celebran, quedando vinculados por su celebración y, como medio extintivo de obligaciones pendientes, no produce consecuencias para los acreedores o deudores que no hayan participado en ella, aunque dicho postulado cambia cuando se trata de garantes, toda vez que la transacción extintiva de la obligación acarrea como corolario la extinción de la garantía aneja. (Art 2406 y 2457 C.C)³.

8

De manera armónica con lo pretéritamente expuesto, en sentencia de 13 de junio de 1996 M.P. Pedro Lafont Pianetta, la Sala de casación civil de la CSJ sentenció que:

² CSJ. SC3366-2019 Radicación n.º 23001-31-03-001-2011-00109-01. M. P. Álvaro Fernando García Restrepo

³ Hinestrosa Fernando. Tratado de las Obligaciones. Concepto estructura y vicisitudes 1º Editorial. Universidad del Externado, 2002, Pág. 732.

“...Conforme a lo expuesto por el artículo 2469 del Código Civil, mediante la transacción pueden las partes dar por terminado extrajudicialmente un litigio pendiente o precaver un litigio eventual, lo que implica que al celebrar ese acto jurídico **las partes recíprocamente renuncian parcialmente a un derecho respecto del cual puede surgir o se encuentra en curso un litigio**, razón ésta por la cual ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación que "para que exista efectivamente este contrato se requieren en especial estos tres requisitos: 1o. Existencia de una diferencia litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; 2o. voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla. y **3o. concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin**"⁴ (subrayas del Tribunal).

4. Caso concreto. Para la Sala queda claro que el fundamento del derecho reclamado consiste en la declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en el Municipio de Segovia-Antioquia, en la Cra. 50 #51 41A Edificio JAR, tercer y cuarto piso con un área cada uno de 170 m², pero únicamente en lo que concierne al pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de noviembre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, cuyo monto o total fue tasado en la suma de ciento diez millones de pesos M.L. (\$110.000.000), más los intereses moratorios y la activación de la cláusula penal por valor de \$22.000.000. Así como el pago de los cánones de arrendamiento que se causaran con posterioridad a la demanda y hasta la fecha de la entrega del inmueble.

4.1. Para cualquier persona que lea el acuerdo al que llegaron las partes de esta Litis, surge la pregunta: ¿qué fue lo que transaron o acordaron las partes en el documento fechado el **30 de octubre de esa misma anualidad** denominado “*acta de terminación anticipada y bilateral del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 50 n° 51-41 Edificio Jar, tercer y cuarto piso, con un* 9
área privada cada uno de 170 M2, localizado en el Municipio de Segovia”?

4.2. Pues bien, al posar la vista sobre dicha documental signada el **30 de octubre de 2020**, para la Sala es claro que los contratantes encontraron respuesta al problema jurídico planteado con posterioridad a la presentación

⁴ M.P. Pedro Lafont Pianetta Ref.: Expediente No. 6070

de la demanda el 07 de septiembre anterior, de esa misma anualidad, en el que se advierte que concurren todos a una los requisitos que traslucen el estándar suficiente para convertirse en una transacción capaz de poner fin al presente proceso, como bien lo destacó el señor juez en su sentencia, pues, en verdad, lo que normalmente ocurre en esta especie de acuerdos es que las partes, en una dinámica de concesiones recíprocas, **terminen el litigio existente**, existiendo entre los contratantes un consentimiento sobre la actual desavenencia, disputa o desacuerdo, para coincidir en un punto común sobre los derechos que se litigan, pudiendo abarcar esa transacción el todo o sólo una parte de las pretensiones, aunque en este caso se acordó sobre el todo, como pasamos a demostrarlo.

4.3. Analicemos el tenor del acuerdo del cual la Sala, al igual que el juez de primera instancia pregona que las partes pusieron fin al conflicto, ya que transaron sobre todo el objeto de la Litis. El acuerdo reza en forma textual:

Que como se observa la Corporación Génesis Salud IPS en Liquidación, se encuentra inversa en una causal de fuerza mayor o caso fortuito, es decir, se encuentra sumergida en un fenómeno externo y es imprevisible (hechos súbitos, sorprendidos, insospechados, etc.) e irresistible (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o detenidos por parte de la Corporación Génesis Salud IPS) (CSJ SC, 31 ago. 2011, rad. 2006-02041-00)

Que uno de los efectos, previstos en el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, es precisamente la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, en el caso concreto el contrato de arrendamiento para la sede de Segovia-Antioquia donde la Corporación Génesis Salud IPS en Liquidación prestaba servicios de salud a los afiliados a la EPS MEDIMAS, no se justifica mantener, ya que no son necesarios para el proceso productivo de la corporación, en razón del estado de liquidación de la misma.

Que en consecuencia de lo anterior, las partes al realizar la refinación de cartera acordaron de forma libre y espontánea que el saldo a favor del arrendador es la suma de setenta y dos millones de pesos (\$72.000.000.00)

Que en reunión sostenida entre las partes, se acordó terminar por mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento, y dar por terminado anticipadamente el presente contrato a partir del día treinta (30) de octubre de 2020.

Que las partes manifiestan que con la presente terminación anticipada no se causa perjuicio alguno para ninguna de las partes y que la arrendataria le adeuda al arrendador la suma de setenta y dos millones de pesos (\$72.000.000.00), cumpliéndose las actividades contractuales hasta el día treinta (30) de octubre de 2020.

En consecuencia, las partes,

ACUERDAN:

PRIMERO: Dar por terminado anticipadamente y de mutuo arreglo el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial ubicado en la Carrera 50 N° 51-41A, Edificio Jar, tercer y cuarto piso con un área cada uno de 170 M2, localizado en el municipio de Segovia, a partir del día treinta (30) de octubre de 2020.

SEGUNDO: Que la **CORPORACIÓN GÉNESIS SALUD IPS EN LIQUIDACIÓN** va realizar entrega material del bien inmueble ubicado en la Carrera 50 N° 51-41A, Edificio Jar, tercer y cuarto piso con un área cada uno de 170 M2, el día treinta (30) de octubre de 2020.

4.4. El documento describe con detalle, que el saldo a favor del arrendador quedaba en la suma de \$72.000.000, además, dan por terminado el contrato de arrendamiento a partir del **30 de octubre de 2020**, fecha en la que también

se efectuaría la entrega material del inmueble, con la expresa manifestación de que dicha terminación antelada no causaba perjuicio a ninguno de los contratantes. A partir de lo anterior, mal podría quedar resquicio alguno de duda para debatir un valor distinto al allí plasmado por concepto de cánones adeudados, o alegar un perjuicio derivado del incumplimiento en el contrato, siendo que desde un comienzo **al actor se le dio a conocer la grave situación financiera de la IPS Génesis** -quien era su arrendataria-, siendo esa la razón que condujo al arrendador aquí demandante aceptar de forma libre y espontánea los términos del acuerdo en esta ocasión, a lo que se suma que previamente el **05 de mayo de 2020**, también había aceptado recibir el mobiliario de la entidad, como medio liberatorio de la obligación, de donde se desprende una verdadera dación en pago, **que solventó lo adeudado por cánones de arrendamiento, al menos hasta ese momento por la IPS arrendataria.**

Explica respecto a este negocio la Honorable Corte Suprema de Justicia: *“...esta peculiar figura traduce que el acreedor ha aceptado recibir de su deudor, en orden a extinguir la obligación primigenia con una cosa distinta de la debida (...) Siendo la genuina intención de las partes cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, la dación debe entonces calificarse como una manera o modo más de cumplir, supeditada por supuesto a que el acreedor la acepte y a que los bienes ingresen efectivamente al patrimonio de aquel...”*⁵

4.5. En interrogatorio de parte rendido por el señor Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, se le leyó de viva voz la aludida acta del 05 de mayo, en donde se pactó: *“...acordamos dar como parte de pago de los cánones de arrendamiento adeudados al señor Jesús Aníbal Atehortúa Rendón desde el mes de noviembre de 2019, hasta la fecha de entrega del inmueble, la Corporación Génesis IPS entregará los muebles y enseres que hay en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, los cuales, **las partes han acordado que se estiman en 60 millones de pesos**...Segundo. El arrendador Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, declara **recibir y aceptar** los muebles y enseres que hay en el inmueble ubicado carrera 50 n° 51-41 A Edificio Jar, tercer y cuarto piso, con un área privada cada uno de 170 M2 localizado en el Municipio de Segovia. Tercero. El inventario hace parte íntegra de esta acta...”* Seguidamente, lo interrogó el juez que dijera si eso fue lo que acordó con la IPS arrendataria, a lo cual respondió

⁵ CSJ. Sala De Casación Civil. Sentencia del 02 de febrero de 2001. Referencia expediente 5670.

afirmativamente, como también fue inquirido por el funcionario sobre si fue obligado a firmar este documento, ante lo cual respondió con un rotundo ¡no!

Lo mismo ocurrió con el documento del **30 de octubre de 2020**, en donde luego de reconocer que lo había firmado, fue inquirido nuevamente, acerca de si el inmueble le fue entregado el 30 de octubre de 2020, a lo cual señaló: *“...de todas maneras sí, si yo firmé esto sí yo no tengo pues como memoria...”* (mnto. 24:45. Archivo 50 exp. digital), todo cual coincide con el objeto litigioso por el cual toca las puertas de la justicia, que no es otro que la suma generada por el no pago de los cánones de arrendamiento a raíz del incumplimiento del contrato desde noviembre del año 2019 y hasta el 30 de octubre del 2020 en que ocurrió la entrega del inmueble y se terminó anticipadamente dicho contrato.

5. Quede claro entonces que fue una situación jurídica que encontró solución autocompositiva por los extremos litigiosos y que, debe permanecer inmutable, pese a los argumentos en contra de la censura que tozudamente y sin razón alguna se encamina a poner en tela de juicio dicha transacción por cuanto y según ella: **i)** el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se presentó desde noviembre de 2019, **ii)** que el acuerdo fue posterior a la presentación de la demanda; **iii)** que los perjuicios derivaron de la no entrega del inmueble, impidiendo su arrendamiento y que, **iv)** su poderdante es una persona quien a la firma del documento contaba con 76 años de edad, por lo que no tuvo cabal entendimiento de los acuerdos y no contaba con la asistencia técnica y profesional de un abogado.

5.1. En primer lugar, debe memorar la togada recurrente que el fundamento de su demanda presentada el **07 de septiembre de 2020**, no fue diverso al incumplimiento del contrato de arrendamiento, **desde el mes de noviembre de 2019**, sin embargo, ha de verse cómo dicho litigio fue transado por las partes el 30 de octubre del 2020, esto es, 53 días corridos después de haber sido presentada la demanda, momento desde el cual las pretensiones de la demanda estaban llamadas al fracaso, comoquiera que para esa fecha ya conocía, o **por lo menos debía conocer** de la transacción aludida y aún de la dación en pago que el señor Atehortúa Rendón legítimamente celebró con

su arrendataria la IPS Génesis, el **05 de mayo de 2020**, es decir, cuatro meses antes de la presentación de la demanda; por consiguiente, si las partes convinieron un precio de \$72.000.000 como valor de los cánones de arrendamiento adeudados, luego, entonces, hay que concluir que se presentó una transacción que zanjó todo el objeto litigioso, por lo que debe ser aprobada, misma que hace tránsito a cosa juzgada, lo que impedía seguir tramitando este asunto.

Ahora bien, si es que el poderdante le ocultó a su abogada la existencia de la transacción, entonces fácil sería admitir que ella no se percató de que, precisamente, las partes al momento de suscribir determinado acuerdo de manera voluntaria, pusieron término a las disputas patrimoniales con ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento –representado solamente en la falta de pago de los cánones del arriendo-, sin que pudiera reclamarse por los daños y perjuicios que se hubieren podido ocasionar frente a la terminación anticipada del contrato y sin que se hubiere presentado pretensión alguna frente a los posibles perjuicios sufridos frente al incumplimiento de dicha transacción, como ahora pretende la apoderada judicial, cuando dice que la no entrega oportuna del inmueble ocasionó perjuicios porque se dejó de arrendar el inmueble a terceros, pero ni presentó pretensión para reclamarlos y mucho menos podía traer la prueba para demostrarlo, amén que esos hechos no hacían parte de la demanda, **puesto que el único objeto del proceso ha sido previamente identificado, predeterminado, puntualizado y avaluado por los mismos interesados en una transacción que generó la obligación de pagar una suma de dinero por valor de \$72.000.000 y nada más.**

Dicho en otras palabras, los contratantes se impartieron justicia así mismos, de forma libre, directa y privada, por ende, su efecto no podrá ser otro que el de cerrar absolutamente y para siempre el litigio en los términos de la transacción, no por otra cosa es concebida por el legislador como un modo de extinguir las obligaciones, artículo 1625 C. Civil, obviamente con efectos de cosa juzgada.

13

5.2. Además, urge iterar que, para dotar de eficacia y validez el acuerdo transaccional, no es necesario que se haya admitido la demanda o que la

parte demandada haya ejercitado el derecho de defensa y contradicción, porque ni la norma sustancial ni la adjetiva contemplan restricciones al respecto, por el contrario, son amplias sobre todo en la oportunidad para transigir **“en cualquier estado del proceso” dentro o fuera de él** y, sin que se condicione su eficacia a que la transacción suceda luego de proferir las referidas providencias, como mal lo entiende la abogada de la parte actora. También es preciso advertirle que la transacción es un contrato, mismo que se circunscribe a un arreglo antelado o dentro o fuera del proceso, en donde las partes pueden disponer del derecho patrimonial o de derechos con ese contenido, sin que para su celebración o para que surta efectos en el respectivo proceso, se requiera del ejercicio del derecho de postulación, pues, ya en ciernes el proceso, quien más que el juez, como funcionario público que es, es quien puede procurar que las partes encuentren en sus convenciones una salida acorde a la justicia y la ley; mientras que, contrario sensu, el abogado litigante que representa los intereses de la parte sí requiere de poder para transigir so pena de ineficacia, ya que él no tiene *per se* el derecho de disposición que le pueda conferir tácitamente el mandato, para lo cual requiere poder especial.

5.3. Por la línea que se trae, en manera alguna es dable indagar y proveer sobre el alegato de la censora que sugiere que el señor Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, fue engañado o desconocía lo que estaba firmando debido a su avanzada edad, al punto que no recordaba los detalles de la negociación, pues no hay un hecho debidamente probado a través de un concepto de experto, para soportar la inferencia que en el punto sugiere la recurrente: que el arrendador era un incapaz.

Pero, de ser eso ello cierto, entonces, debe recordarse que, de conformidad con los artículos 1502, 1503 y 1508 del Código Civil, es nulo relativamente aquel negocio en el cual el declarante no sea legalmente capaz o cuando el consentimiento de una o ambas partes está viciado por error, fuerza o dolo y, por virtud del artículo 1743 *ib.*, concordado con el artículo 282 del C. G. del P., la nulidad relativa no puede ser declarada de oficio por el juez, sino a pedimento de parte en cuyo beneficio la ha establecido la ley, pero ocurre que ésa no es la pretensión, jamás fue formulada en la demanda y, por ende,

no puede ser objeto de pronunciamiento y tampoco compete examinar el punto por ministerio de la ley.

5.4. Tampoco forma parte del objeto litigioso el hecho que el señor Jesús Aníbal Atehortúa Rendón no se encuentre aún registrado en la lista de acreedores quirografarios dentro del proceso liquidatorio de la IPS Génesis, pues es aquel proceso el escenario donde el interesado debe dar ese debate para obtener su pago total, discusión que por efectos de la cosa juzgada no cabe darla ahora en este proceso civil. Luego, el tema es irrelevante para una determinación de segunda instancia, máxime, cuando la misma togada reconoce que, en la lista de créditos litigiosos y contingentes provisiones, se encuentra contemplada una reserva a favor del señor Jesús Aníbal Atehortúa Rendón, por la suma de \$132.000.000, cuyo monto busca abarcar en virtud de una sentencia favorable en la presente causa, pero, como se vio, si ya el monto de los cánones de arrendamiento fue admitido y transigido por su titular, por un monto inferior, que incluso, ella misma señaló en la fijación del litigio que ascendía a \$72.000.000 dado el acuerdo a que llegaron las partes (mnto. 34 archivo 50. audiencia.), entonces, el objeto de este pleito ya no tiene cabida, porque las partes lo han dado por terminado y dicho contrato hace tránsito a cosa juzgada y así deberá aprobarse.

5.5. De igual forma, si el mobiliario que recibió de forma libre y voluntaria como pago de lo adeudado por cánones de arrendamiento desde noviembre de 2019, son obsoletos y presentan un mercado muy reducido, nada se alegó en la demanda sobre un daño eventual o consecuencial a este acuerdo primigenio de las partes, se itera, celebrado antes de la presentación de la demanda, a más que el mismo acreedor manifestó de que no fue constreñido para recibirlo y que fue inventariado y contemplado en su respectivo negocio. Ahora, el hecho de que el acreedor no haya podido comercializarlos, en modo alguno invalida el acuerdo logrado entre las partes. Súmese que, tampoco puede aceptarse que, a la hora de apelar, como hecho novedoso, **exprese un interés distinto al inicialmente manifestado**, como es el hecho de anunciar que había sufrido perjuicios que en ningún momento presentó como una pretensión de condena, pues ello implicaría desconocer el derecho de defensa de la parte demandada, la cual asumió su posición de acuerdo con los hechos planteados en el escrito de demanda, máxime cuando el mismo

arrendador abdicó a cualquier reclamo por perjuicios derivados de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

6. Por último, frente a la inconformidad por la condena en costas, bástenos indicar que, de acuerdo con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso y al igual que en numeral 1° del artículo 392 del Código de procedimiento Civil, el legislador tomó partido delantamente **por un criterio objetivo para su imposición** al vencido, con total independencia de su conducta procesal. El doctrinante Hernán Fabio López Blanco, quien destaca el carácter genérico del concepto, expresa que: *“...las costas son la carga económica que debe afrontar quien no tenía la razón, motivo por el cual obtuvo decisión desfavorable y comprende a más de las expensas erogadas por la otra parte, las agencias en derecho, o sea el pago de los honorarios de abogado que la parte gananciosa efectuó y a la que le deben ser reintegradas...”*⁶

Ese carácter ha sido reconocido por la Corte Constitucional entre otras en las sentencias C-480 de 1.995; C-274 de 1.998 y C-089 de 2002, particularmente en esta última se lee: *“...El ordenamiento procesal civil adopta un criterio objetivo, no solo para la condena, pues "se condena en costas al vencido en el proceso, incidente o recurso, independientemente de las causas del vencimiento", sino también para la determinación de aquellas en cada uno de sus componentes, siguiendo en este punto la teoría moderna procesal pues, como lo señala Chiovenda, "la característica moderna del principio de condena en costas consiste precisamente en hallarse condicionada **al vencimiento puro y simple**, y no a la intensión ni al comportamiento del vencido (mala fe o culpa)". En efecto, **aun cuando el carácter de costas judiciales dependerá de la causa y razón que motivaron el gasto**, y la forma en que se efectuó, su cuantificación está sujeta a criterios previamente establecidos por el legislador, quien expresamente dispuso que "solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación...”*

16

6.1. Se observa, entonces, que la razón estuvo de lado de la IPS Génesis quien emprendió una labor defensiva encaminada a hacer valer el alcance del acuerdo transaccional suscrito por las partes el 30 de octubre del 2020, donde encontraron solución a las consecuencias esencialmente patrimoniales surgidas del incumplimiento del contrato de arrendamiento del

⁶ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. “Instituciones del Derecho Procesal Civil”. Tomo I. Dupré Editores. Bogotá D.C. 2012. pág. 1059.

inmueble ubicado en el Municipio de Segovia - Antioquia, en la Cra. 50 #51-41A Edificio JAR, tercer y cuarto piso con un área cada uno de 170 m². Negocio vinculante y dotado de eficacia que, sin prueba atendible, pretendía desconocer la parte accionante, luego, procedía la respectiva imposición de costas, en virtud a que aparecían comprobadas.

6.2. De lo hasta aquí argumentado, no se sigue otra cosa que acompañar la decisión de primera instancia, también en lo que respecta a la imposición de dicha condena en costas y agencias en derecho que, al igual que las de segunda instancia deben ser asumidas por la parte demandante, vencida en este proceso.

En mérito de lo expuesto, la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del pasado 27 de mayo de 2022, emitida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia, adicionándola, sin embargo, para dar aprobación al contrato de transacción con fuerza de cosa juzgada firmado por las partes el 30 de octubre del año 2020 y, por ahí mismo se ordena la terminación del presente proceso.

SEGUNDO: Se **CONDENA** en costas de segunda instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada. Las agencias en derecho en esta instancia serán fijadas por el Magistrado sustanciador en el momento procesal pertinente.

17

TERCERO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE,



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado