



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

interlocutorio	1401
Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	MAURICIO PÉREZ HURTADO
Demandado	ALEJANDRA TABARQUINO JARAMILLO ELBA CECILIA DEL SOCORRO AGUILAR GÓMEZ
Radicado	0500140030012021-00393 00
Asunto	REPONE NIEGA REPOSICIÓN Y APELACIÓN

Se procede a resolver sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto del 12 de agosto de 2021, publicado por estados del 13 del mismo mes y año.

ANTECEDENTES

El recurrente indicó que, los requisitos exigidos por el Despacho en auto del 14 de mayo de 2021, se encuentran totalmente satisfechos, específicamente en lo que atañe a las exigencias contenidas en los numerales 3,4 y 5 de dicha providencia, por lo que no es de recibo el rechazo del que fue objeto.

Es así como respecto del tercero de dichas exigencias manifestó que, pese a que no existe documento de notificación a las arrendatarias de la cesión del contrato de arrendamiento, lo cierto es que, de la documentación obrante dentro del plenario, puede extraerse que las mismas conocían y aceptaban la cesión.

El enteramiento a la arrendataria de la cesión y su aceptación pueden probarse por otros medios diferentes a una constancia o acta de notificación, en virtud de la libertad probatoria que rige en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 165 del Código General del proceso), advirtiéndose además que, al igual que contrato de arrendamiento, su cesión puede realizarse incluso de manera verbal.

La cesión del contrato de arrendamiento no solo produce efectos respecto del arrendatario cuando se ha efectuado su notificación formal, pues, por el contrario,

y en aplicación al artículo 1960 del Código Civil, aquella podrá ser exigible incluso después de una aceptación tácita.

Reitera entonces que respecto de la cesión del contrato de arrendamientos en favor del señor MAURICIO PÉREZ HURTADO, hubo además de notificación, una aceptación tácita por parte de la arrendataria.

Sobre la exigencia cuarta, expresó que, en su debida oportunidad se presentó al Despacho la constancia de remisión de la demanda y sus anexos a la parte pasiva, sin embargo, la certificación sobre la efectividad de la entrega no fue aportada toda vez que ello no fue requerido, precisando que, en consecuencia, estas se anexan al recurso.

Finalmente, en lo que atañe al quinto de los requisitos, manifestó que en el escrito de subsanación se informó que no se había realizado acuerdo de pago, al precisarse que se intentaron acuerdos de pago que resultaron fallidos, ante la falta de voluntad de las partes, señalando así que la conciliación como requisito de procedibilidad no es exigible dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, en virtud de las normas que regulan la materia.

Con base en ello solicitó la reposición del auto señalado, procediendo así con la admisión de la demanda; la apelación fue solicitada de manera subsidiaria.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar si le asiste razón jurídica a la parte demandante, en el sentido que las exigencias contenidas en los numerales 3,4 y 5 del auto del 14 de mayo de 2021.

CONSIDERACIONES

Con el recurso de reposición consagrado en el artículo 318 del Código General del Proceso, se busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella, y si es del caso reconsiderarla en forma total o parcial, lo haga.

En lo que concierne al asunto bajo examen, tenemos que la Ley 820 de 2003 “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, respecto de la cesión del contrato de arrendamiento prevé:

Artículo 17. Subarriendo y cesión. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

Parágrafo. En caso de proceso judicial, cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar, el subarrendatario podrá ser tenido en cuenta como interviniente litisconsorcial del arrendatario, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

Cuando la cesión del contrato no le haya sido notificada al arrendador, el cesionario no será considerado dentro del proceso como parte ni como interviniente litisconsorcial.

Sobre las cesiones en general, artículo 1960 del Código Civil señala:

ARTICULO 1960. NOTIFICACIÓN O ACEPTACIÓN. La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste.

La prevalencia de normas especiales sobre aquellas de carácter general está dada jurisprudencialmente, en varios pronunciamientos como el contenido en la Sentencia C 439 de 2016:

6.2. Recientemente, en la Sentencia C-451 de 2015, esta Corporación hizo expresa referencia al aludido tema. En dicho fallo, basada en las previsiones que sobre la materia establecen las Leyes 57 y 153 de 1887 y lo dicho en la jurisprudencia, la Corte puso de presente que existen al menos tres criterios hermenéuticos para solucionar los conflictos entre leyes: **(i)** el criterio jerárquico, según el cual la norma superior prima o prevalece sobre la inferior (*lex superior derogat inferiori*); **(ii)** el criterio cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, esto es, que en caso de incompatibilidad entre dos normas de igual jerarquía expedidas en momentos distintos debe preferirse la posterior en el tiempo (*lex posterior derogat priori*); y **(iii)** el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general (*lex specialis derogat generali*). Con respecto a este último criterio, se sostiene que, en tales casos, no se está propiamente ante una antinomia, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial, con lo cual las mismas difieren en su ámbito de aplicación.

(...)

6.4. Sobre el criterio de especialidad, se destacó en la Sentencia C-451 de 2015, que el mismo “permite reconocer la vigencia de una norma sobre la base de

que regula de manera particular y específica una situación, supuesto o materia, excluyendo la aplicación de las disposiciones generales”. Respecto al alcance del criterio de especialidad, en el mismo fallo se trajo a colación lo dicho por la Corporación en la Sentencia C-078 de 1997, al referirse esta al carácter especial de las normas tributarias y su aplicación preferente sobre las normas del anterior Código Contencioso Administrativo. Esta última sentencia dijo sobre el particular:

“Ahora bien, con el objeto de contribuir a la solución de las contradicciones o antinomias que puedan presentarse entre las diferentes normas legales, las leyes 57 y 153 de 1887 fijaron diversos principios de interpretación de la ley, que en este caso pueden ser de recibo.

Entre los principios contemplados por las dos leyes mencionadas se encuentra el de que cuando en los códigos adoptados se halle disposiciones incompatibles entre sí ‘la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general’ (numeral 1° del artículo 5° de la Ley 57 de 1887). Esta máxima es la que debe aplicarse a la situación bajo análisis: el Código Contencioso Administrativo regula de manera general el instituto de la revocación directa de los actos administrativos y el Estatuto Tributario se refiere a ella para el caso específico de los actos de carácter impositivo”.

Sobre la notificación previa de la demanda tenemos que es un requisito de admisión establecido por la Ley 2213 de 2022:

ARTÍCULO 6°. DEMANDA. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. No obstante, en caso que el demandante desconozca el canal digital donde deben ser notificados los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión.

Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.

Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.

En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado. (subrayado fuera del texto)

CASO CONCRETO

Se pretende desatar el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto del 12 de agosto de 2021, publicado por estados del 13 del mismo mes y año.

MAURICIO PÉREZ HURTADO, a través de apoderado presentó demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de ALEJANDRA TABARQUINO JARAMILLO en calidad de arrendadora y ELBA CECILIA AGUILAR GÓMEZ en calidad de codeudora, respecto del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 6 de abril de 2019 sobre el inmueble ubicado en la Calle 2B N°81ª-460, apartamento 1411 de la Urbanización Paseo del Parque, de Medellín, bajo un canon de arrendamiento de \$1.450.000; señalando que las demandadas habían incurrido en mora de 13 mensualidades, desde el 7 de marzo de 2020.

Manifestó la parte actora que su legitimación para demandar se sustenta en la cesión del contrato de arrendamiento que en su favor suscribió A&C PROPIEDAD RAIZ S.A.S, quien en principio ostentaba la calidad de arrendador.

Frente a ello, mediante auto del 14 de mayo de 2021 se inadmitió la demanda, solicitando fueran subsanados los siguientes requerimientos:

1. APORTARÁ certificado de existencia y representación de A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S., expedido con una vigencia no superior a un mes.
2. APORTARÁ poder conferido conforme a lo establecido en el artículo 74 del Código General del Proceso o artículo 5 del Decreto 806 de 2020, a elección de la parte demandante.
3. **INDICARÁ la forma en que se notificó a la parte demandada de la cesión del contrato de arrendamiento realizada entre A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S., puntualizando la fecha en la que ello ocurrió. De ello se aportarán los soportes que tenga en su poder.**
4. **APORTARÁ constancia de haber remitido la demanda y sus anexos a la parte demandada a la dirección del inmueble arrendado, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, en consonancia con lo establecido en el numeral 2, artículo 384 del Código General del Proceso.**
5. **INFORMARÁ si frente a los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020 fue celebrado acuerdo sobre las condiciones de pago, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 579 de 2020.**
6. INDICARÁ si fue realizado incremento anual sobre el canon de arrendamiento. En caso de no haberse realizado incremento, indicará expresamente tal situación.

Por memoriales del 25 de mayo de 2021 el apoderado demandante intentó subsanar aquellos sin obtener un resultado positivo respecto a los numerales 3,4 y

5, tal y como se expone en el auto del 12 de agosto de 2021 por el cual la demanda fue rechazada por no subsanarse en debida y total forma.

Dentro del término de ejecutoria, el procurador judicial del demandante allegó recurso de reposición y apelación en contra del auto del 12 de agosto de 2021 y en los términos indicados en la parte inicial de la presente providencia.

Del recurso no se hace necesario correr traslado (artículo 110 y 319 del Código General del Proceso), pues aún no se ha integrado el contradictorio.

De manera que, analizado el problema jurídico propuesto, teniendo en cuenta las premisas jurídicas que anteceden; se advierte que no le asiste razón al apoderado demandante, tal y como pasara a explicarse:

Sobre la cesión del contrato de arrendamiento objeto de la demanda, fue exigida la acreditación de la forma en la que esta se notificó a la arrendataria, teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 820 de 2003, norma especial que regula el arrendamiento de vivienda urbana y todo lo que a dicho espécimen contractual concierne, incluyendo la cesión y los efectos de esta, entre otros.

Sobre este punto se encuentra el primer desacierto del recurrente, pues pese a la existencia del artículo 1960 del Código Civil, la cesión en materia de contratos de arrendamientos de rige por la Ley 820 de 2003, en virtud de la especialidad de esta última, conforme a las premisas jurídicas que anteceden.

En consecuencia, tenemos que según la normativa aplicable la cesión del contrato de arrendamientos debe ser NOTIFICADA al arrendatario, circunstancia que no aconteció en el presente evento, pues los documentos aportados no dan cuenta de ello, lo que trae como consecuencia que la misma no resulte oponible a la arrendataria, de manera que no puede serle exigida la restitución por un presunto arrendador.

El señor MAURICIO PÉREZ HURTADO al no haber notificado de la cesión, carece de legitimación alguna para incoar el trámite, pues aquella convención contractual aun no le es oponible a la arrendataria (artículo 17 de la Ley 820 de 2003).

El accionante advierte que la notificación puede acreditarse a través de cualquiera de los medios probatorios dispuestos para el efecto, punto sobre el cual le asisten razón, empero, al hacer uso de la libertad probatoria, en el presente caso, tal y como ya fue indicado, no logró acreditar que las demandadas tuviesen conocimiento de la cesión del contrato, misma que lo legitima para que en calidad de arrendador pueda pretender vía judicial la restitución del bien inmueble, de la siguiente manera:

- En la cesión del contrato suscrita el 27 de febrero de 2020 por MAURICIO PÉREZ HURTADO y la representante legal de A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, en ninguna parte figura que la misma hubiere sido suscrita por las demandadas.
- El documento nominado “NOTIFICACIÓN AL CEDIDO DE CONTRATO DE CESIÓN” únicamente esta diligenciado por la representante legal de A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S.
- La “INVITACIÓN A CONCILIAR” en la que MAURICIO PÉREZ HURTADO convoca a ALEJANDRA TABARQUINO JARAMILLO, *per se* no da cuenta que esta última estuviere enterada de la cesión, máxime si se tiene en cuenta la inasistencia de dicha arrendataria a la audiencia de conciliación, como lo acredita la “CONSTANCIA DE NO ASISTENCIA”.
- Las declaraciones extra juicio presentadas por JAVIER ENRIQUE LÓPEZ CAMARGO y DAVID ANTONIO HERNÁNDEZ MEJÍA, además de ser confusas no pueden ser tenidas como prueba que acredite los conocimientos específicos que sobre la cesión tuviere las demandadas.
- La terminación del contrato suscrita el 26 de febrero de 2021, es decir, de manera posterior a la cesión alegada, es diligenciada por el señor MAURICIO PÉREZ HURTADO en calidad de propietario y por la representante legal de A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S en calidad de arrendataria.
- Los formatos diligenciados por la arrendadora y la codeudora respecto de la mora, en ningún lugar especifican, aducen o se refieren a cesión alguna.
- Los extractos bancarios del señor DAVID HERNANDEZ M. pese a que permiten observar una consignación por el valor de \$1.450.000, no permiten deducir que las accionadas tenían conocimiento de la cesión, pues aquel sujeto ni siquiera es parte contractual, como arrendador ni cesionario y, además el extracto no permite corroborar quien efectuó la consignación en mención, por lo que tampoco existe certidumbre respecto

que hubiere sido ejecutada por la señora ALEJANDRA TABARQUINO JARAMILLO como lo denuncia el apoderado actor.

Así entonces debe advertirse que, además de no acreditarse la notificación de la cesión del contrato de arrendamiento, ni que las arrendatarias hubieren tenido conocimiento de ella a través de cualquier medio, la cesión como tal, resulta confusa, pues si la cesión había operado y A&C PROPIEDAD RAÍZ S.A.S había dejado de existir, como lo afirma el recurrente, ¿porque la terminación (posterior a la cesión) fue suscrita por la representante legal de esta última sociedad?

El requisito cuarto del auto de inadmisión esta encaminado a acreditar que la demanda hubiere sido puesta en conocimiento de la demandada como lo exige el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, y pese a que, se indicó en el auto recurrido que se debía allegar la constancia de remisión, también se especificó que la satisfacción del requisito debía realizarse de conformidad con aquella norma, circunstancia que en su sana lógica, extrayendo la finalidad de la norma, teniendo en cuenta que la parte actora se encuentra representada por un conocedor del derecho y que para probar una remisión de un documento inescindiblemente debe certificarse que el destinatario lo hubiere recibido, es por lo que no son de recibo los argumentos esgrimidos por el procurado judicial demandante, advirtiéndole además que no es el momento procesal oportuno para allegar los documentos que den cuenta de ello.

La quinta exigencia, dándole una interpretación diferente a la que inicialmente le brindo el Despacho, podría decirse que se encuentra satisfecha.

Finalmente, de conformidad con los argumentos expuestos, resulta claro que no habrá de reponerse el auto recurrido, sin que hubiere lugar a la concesión del recurso de apelación, por tratarse de un asunto de mínima cuantía, conforme al numeral 6 del artículo 26 del Código General de Proceso.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto del 12 de agosto de 2021, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación por improcedente.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Gustavo Adolfo Ramirez Serna
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001 Oral
Medellin - Antioquia

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: **579d4441bb34cbcb0fe029e1fbd1768f3c1874ed0795889ec9387434adca62bf**

Documento generado en 19/09/2022 11:35:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>