

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA - COMUNICACIÓN CELULAR S.A. - COMCEL S.A Y OTROS || PROCESO: TARSICIO PRIETO ORTIZ - RAD: 2022-00112 || AMVA

Notificaciones GHA <notificaciones@gha.com.co>

Lun 29/04/2024 15:17

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto06vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: asesiyabog@gmail.com <asesiyabog@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (12 MB)

2022 - 00112 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA - TARSICIO PRIETO ORTIZ cvf.pdf; PRUEBAS Y ANEXOS - TARSICIO PRIETO ORTIZ.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de notificaciones@gha.com.co. [Por qué esto es importante](#)

Señores

JUZGADO SEXTO (6°) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto06vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: TARSICIO PRIETO ORTIZ
DEMANDADO: COMUNICACIÓN CELULAR S.A. - COMCEL S.A Y OTROS
RADICACION: 500013153003-2022-00112-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de **COMUNICACION CELULAR SA COMCEL SA** expresamente, sociedad anónima de carácter comercial, constituida conforme a las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por el Dr. Javier Mauricio Manrique Casas, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número de matrícula mercantil 00487585 y con NIT 800.153.993-7, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que adjunto al presente escrito; tal y como se puede verificar en el poder que ya obra en el expediente, comedidamente procedo dentro del término lega a presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, lo anterior, de conformidad con los argumentos expuestos en el documento adjunto en formato PDF.

De conformidad con lo preceptuado en el Artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, se remite copia del presente mensaje al correo electrónico de las partes procesales.

Comedidamente solicito acusar de recibido el presente correo y su archivo adjunto.

Del señor Juez,

**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.

T.P. No. 39.116 del C. S. de la J.



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

Señores

JUZGADO SEXTO (6°) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

ccto06vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: TARSICIO PRIETO ORTIZ
DEMANDADO: COMUNICACIÓN CELULAR S.A. - COMCEL S.A Y OTROS
RADICACION: 500013153003-2022-00112-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de **COMUNICACION CELULAR SA COMCEL SA** expresamente, sociedad anónima de carácter comercial, constituida conforme a las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por el Dr. Javier Mauricio Manrique Casas, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número de matrícula mercantil 00487585 y con NIT 800.153.993-7, conforme consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que adjunto al presente escrito; tal y como se puede verificar en el poder que ya obra en el expediente, comedidamente procedo dentro del término lega a presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** impetrada por el señor TARSICIO PRIETO ORTIZ contra COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. Y OTROS, anunciando desde ahora que me opongo a todas las pretensiones de la demanda, con base en los fundamentos fácticos y jurídicos que presento a continuación:

I. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

Para iniciar, es preciso indicar que el artículo 278 del Código General del Proceso dispuso con claridad el deber que le asiste al juez de proferir sentencia anticipada cuando encuentre probada la falta de legitimación en la causa, así:

“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. (...)

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

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la **prescripción extintiva** y **la carencia de legitimación en la causa...**” (subrayado y negrilla fuera del texto original).

Respetuosamente solicito al Honorable Despacho emitir sentencia anticipada en el presente caso, como quiera que en el litigio que nos ocupa se encuentra probada la carencia de legitimación en la causa por pasiva, la carencia de legitimación en la causa por activa y finalmente, la prescripción extintiva de la presente acción como se advierte a continuación:

- **Respecto de la falta de legitimación en la causa por pasiva de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A.**

De conformidad con los hechos y pruebas documentales que integran la presente litis, se encuentra probada la carencia de legitimación en la causa por pasiva por parte de COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., por las siguientes circunstancias a saber: (i) mi prohijada no hizo parte del acto jurídico que se materializó en la Escritura Pública 6997 del 13 de diciembre de 2008. De acuerdo a esto, no tuvo injerencia alguna en su trámite y constitución. Luego, mi representada no está legitimada para que, en contra de ella, incoen una acción civil que tenga la finalidad de declaratoria de nulidad absoluta por hecho ilícito de un acto en el que no intervino ni fáctica ni jurídicamente, pues como se probará a lo largo del presente asunto, Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. simplemente cuenta con una relación contractual de arrendamiento de bien inmueble, es decir, es el tenedor de un bien, y (ii) mi representada no cuenta con la calidad de arrendataria del señor Tarsicio Prieto Ortiz, sino de la señora Ana Isabel Hernández de Torres a quien oportunamente se le han pagado los cánones de arrendamiento. Luego, mi representada no está legitimada en la causa por pasiva, de cara a la solicitud que pretende el cobro de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien el artículo 952 del Código Civil es totalmente claro al referenciar que la acción de nulidad absoluta por objeto ilícito debe interponerse contra quien es el actual poseedor del inmueble, persona que en el presente caso no es mi prohijada ya que como se ha referenciado en el párrafo anterior, COMCEL SA, reconoce a el verdadero propietario y celebró un contrato de arrendamiento de buena fe, situación que es totalmente relevante dado que COMCEL S.A no actúa como señor y dueño del bien referenciado sino únicamente como un tenedor en razón a un contrato de arrendamiento.

- **Respecto de la falta de legitimación en la causa por activa de Tarsicio Prieto Ortiz.**

En consonancia con lo que se viene reseñando líneas atrás, es completamente claro que quien cuenta con la calidad de arrendadora, es la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, se acredita la falta de legitimación en la causa por activa del demandante ante la pretensión que persigue el pago de los cánones de arrendamiento. Pues el único que puede solicitar su pago, de cara a la relación contractual contraída en el marco del contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, es quien ostente la calidad de arrendadora, es decir, para el presente caso, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

- **Respecto de la prescripción extintiva de la acción.**

Sin perjuicio de lo indicado en precedencia, en el presente asunto se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, desde el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, mismo que fue registrado según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 el 09 de enero de 2009. Esto, constado en la anotación No. 6 del aludido certificado en donde se publica la “Actualización de área” como anotación, y la presentación de la demanda declarativa de nulidad absoluta del 11 de mayo de 2022¹, han pasado más de trece **(13) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

“Artículo 2532. Tiempo para la prescripción extraordinaria.

El lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530.

Artículo 2535. Prescripción extintiva.

La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Además, establece el artículo 1º Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, lo siguiente:

*“Artículo 1º. **Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias**, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, **la de saneamiento de nulidades absolutas**. (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

¹ Tal y como se acredita a PDF denominado “004ActaReparto.pdf” del expediente digital.

Teniendo en cuenta reglado en normativa precitada, la prescripción extraordinaria opera dentro de los diez años siguientes al acto que se invoque. Es decir, no hay lugar a dudas que la acción incoada por el señor Tarsicio se encuentra totalmente prescrita. Como se evidenció en líneas precedentes, la parte actora presentó la demanda declarativa de nulidad absoluta por objeto ilícito al **11 de mayo de 2022**, mientras que el acto que imputa nulo, esto es, la Escritura Pública 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio que data del 13 de diciembre de 2008, que a su vez, se registró en la oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, del 09 de enero de 2009. Es decir, pasaron más de trece años entre el acto y la presentación de la demanda, por lo cual es evidente que en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción.

En conclusión, el honorable despacho deberá denegar cualquier pretensión que se encamine a declarar la nulidad absoluta de la Escritura Pública, además de reconocer conceptos monetarios en razón que es evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de mi representada Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. quien no suscribió el acto jurídico que se imputa nulo, la falta de legitimación en la causa por activa del señor Tarsicio Prieto Ortiz quien no cuenta con la calidad de arrendador en la relación contractual con mi representada y sobre todo, por tanto en el presente asunto se acredita la prescripción de la acción de declaratoria de Nulidad Absoluta por objeto ilícito de la Escritura Pública No. 6997 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio. En consecuencia, no queda otro camino más allá de dictar sentencia anticipada donde se desvincule a mi prohijada del presente proceso.

II. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

FRENTE AL HECHO PRIMERO. No me consta lo afirmado en este hecho por la Demandante, como quiera que refiere a hechos en los que mi prohijada no participó, debido a que esta no tiene relación con las formas de adquisición del dominio. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá cumplir con la carga establecida en el artículo 167 del C.G.P y de esta forma deberá acreditar su dicho conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante que este despacho tenga en consideración que, el inmueble objeto de controversia no es el mismo que mi arrendador posee, pues tal y como se evidencia en los Certificados de Tradición y Libertad, ambos predios se identifican con número de matrícula diferente, a saber:

- Inmueble de propiedad de los señores Ana Isabel Hernández de Torres y José Francisco Torres Guevara:

Negociación UCO San Carlos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 230-126912

Impreso el 2 de Septiembre de 2013 a las 08:17:06 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: CAÑO NEGRO
FECHA APERTURA: 15/5/2003 RADICACIÓN: 2003-7275 CON: ESCRITURA DE 21/4/2003
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 50001010704740024000
COD CATASTRAL ANT: 01-07-0474-0024-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0955 DE FECHA 28-03-2003 EN NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO MANZANA E LOTE 27 BARRIO SAN CARLOS CON AREA DE 700.89 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS, DE 1.479 MTS 2, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 6.997 DEL 13/12/2008, NOTARIA SEGUNDA,
COMPLEMENTACIÓN:
230.0000494 1. 07-11-70 ESCRITURA 4679- 17-10-70- NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA A. MARIÑO RODRIGUEZ, RAMON ARMANDO. 2.- 16-12-1993 ESCRITURA 3805 01-09-1993 NOTARIA 12 SANTIAGO DE BOGOTA. DESENGLOBE A: MARIÑO RODRIGUEZ RAMON ARMANDO, 230-74505.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
1) CARRERA 15 ESTE W 28A-20 LOTE 27 MZ. E. URBANIZACION SAN CARLOS.

- Inmueble del señor Tarsicio Prieto Ortiz: Según declaración del presente hecho cuenta con número de Matrícula Inmobiliaria 230-126909.

Por lo que, desde este momento deberá desestimarse las pretensiones del presente proceso, puesto que, no se cumple con uno del requisito para incoar la acción, en virtud de que, el inmueble objeto de controversia no es el mismo que mi arrendador posee.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO. No me consta lo afirmado en este hecho por la Demandante, como quiera que se refiere a circunstancias de índole subjetivas y además de supuestos actos ilícitos en que aparentemente incurren los señores José Torres e Isabel de Torres en los que mi prohijada no participó, debido a que desconoce el título y modo por el cual el demandante adujo que adquirió el derecho de dominio sobre el bien. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá cumplir con la carga establecida en el artículo 167 del C.G.P y de esta forma deberá acreditar su dicho conforme a los medios de pruebas útiles.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, en el remoto caso que se advierta nulidad absoluta de del acto que se haya constituido para la fecha en la que indica el demandante, esto, de cara a la expedición de la Escritura Pública objeto de controversia, se advierte que la misma fue saneada por prescripción extraordinaria de que trata el artículo 1º Ley 791 del 27 de diciembre de 2002.

FRENTE AL HECHO TERCERO. No me consta lo afirmado en este hecho por la Demandante, como quiera que se refiere a circunstancias de índole subjetivas y además de supuestos actos ilícitos en que aparentemente incurren los señores José Torres e Isabel de Torres en los que mi prohijada no participó, debido a que desconoce los supuestos actos ilícitos por medio de los cuales aduce en que los demandados adquirieron el derecho de dominio sobre el bien. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá cumplir con la carga establecida en el artículo 167 del C.G.P y de esta forma deberá acreditar su dicho conforme a los medios de pruebas útiles.

FRENTE AL HECHO CUARTO. Más que un hecho es una manifestación subjetiva que realiza la parte demandante, que, por demás, no cuenta con ningún sustento factico ni jurídico. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá cumplir con la carga establecida en el artículo 167 del C.G.P y de esta forma deberá acreditar su dicho conforme a los medios de pruebas útiles. Sin perjuicio de lo anterior, es importante que este despacho tenga en consideración que, el inmueble objeto de controversia no es el mismo que mi arrendador posee, pues tal y como se evidencia en los Certificados de Tradición y Libertad, ambos predios se identifican con número de matrícula diferente, a saber:

- Inmueble de propiedad de los señores Ana Isabel Hernández de Torres y José Francisco Torres Guevara:

KATEGORICIÓN UCO. San Carlos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 230-126912

Impreso el 2 de Septiembre de 2013 a las 08:17:06 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: CAÑO NEGRO
FECHA APERTURA: 15/5/2003 RADICACIÓN: 2003-7271 CON: ESCRITURA DE 21/4/2003 COD CATASTRAL: 50001010704740024000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 01-07-0474-0024-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0955 DE FECHA 28-03-2003 EN NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO MANZANA E LOTE 27 BARRIO SAN CARLOS CON AREA DE 700.69 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS, DE 1.479 MTS 2, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 6.997 DEL 13/12/2008, NOTARIA SEGUNDA,
COMPLEMENTACIÓN:
230.0000494 1. 07-11-70 ESCRITURA 4679- 17-10-70- NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA A. MARIÑO RODRIGUEZ, RAMON ARMANDO. 2.- 16-12-1993 ESCRITURA 3805 01-09-1993 NOTARIA 12 SANTA FE DE BOGOTA. DESENGLOBE A: MARIÑO RODRIGUEZ RAMON ARMANDO. 230-74505.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
1) CARRERA 15 ESTE Y 28A-20 LOTE 27 MZ. E. URBANIZACION SAN CARLOS.

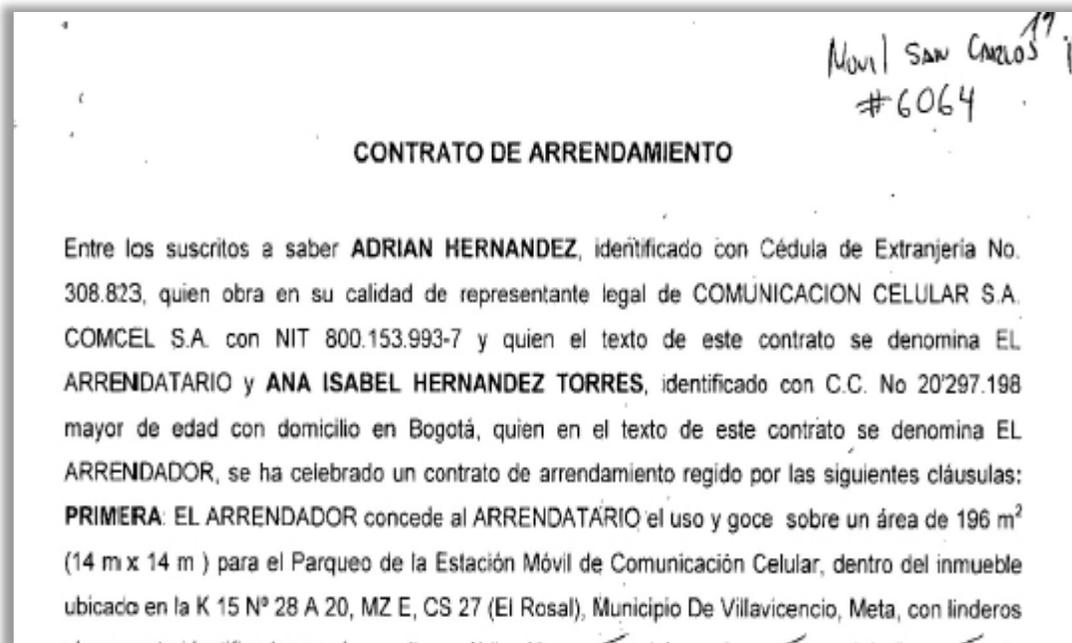
- Inmueble del señor Tarsicio Prieto Ortiz: Según declaración del presente hecho cuenta con número de Matrícula Inmobiliaria 230-126909.

Por lo que, desde este momento deberá desestimarse las pretensiones del presente proceso, puesto que, no se cumple con uno del requisito para incoar la acción, en virtud de que, el inmueble objeto de controversia no es el mismo que mi arrendador posee.

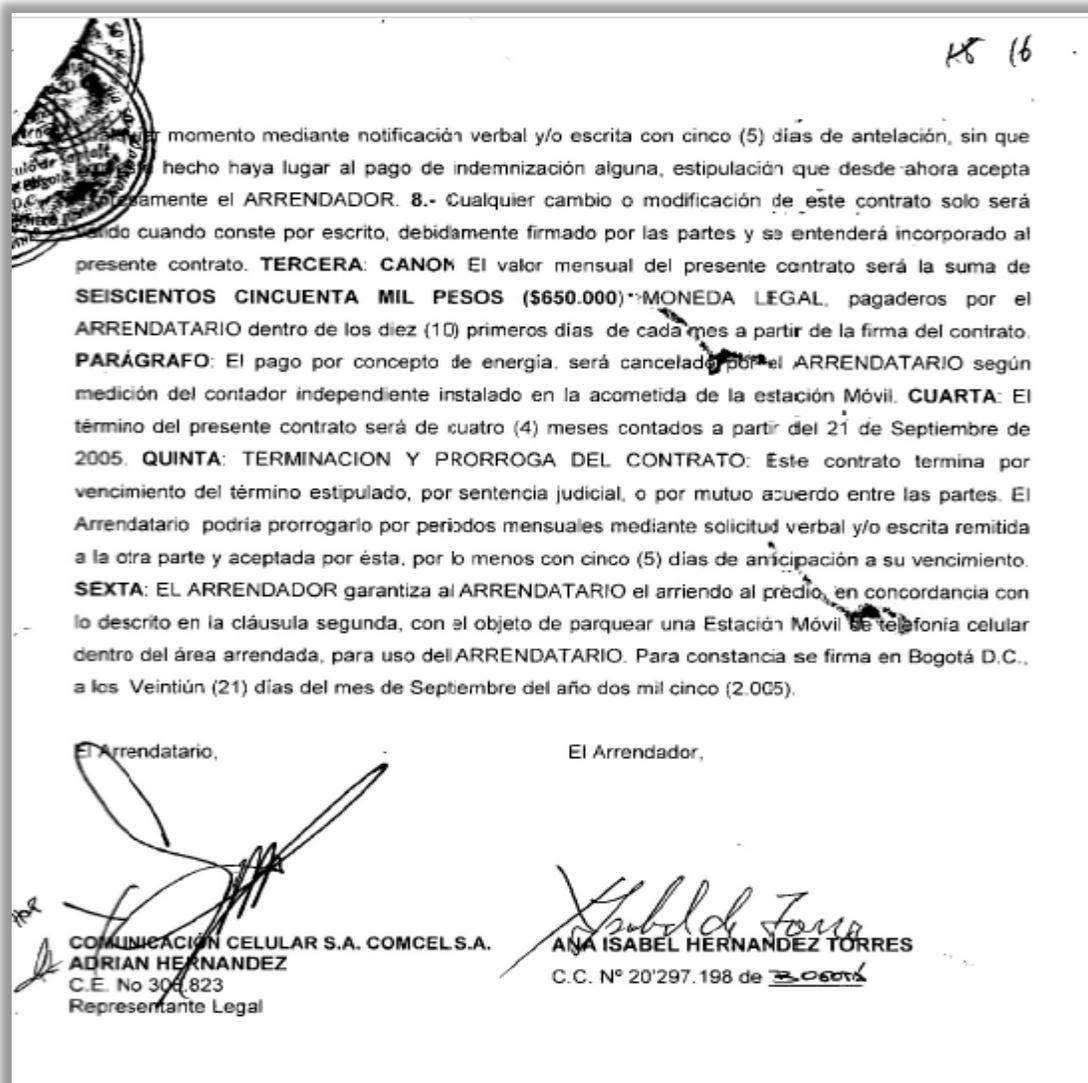
FRENTE AL HECHO QUINTO. Más que un hecho es una manifestación subjetiva que realiza la parte demandante, que, por demás, no cuenta con ningún sustento factico ni jurídico. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá cumplir con la carga establecida en el artículo 167 del C.G.P y de esta forma deberá acreditar su dicho conforme a los medios de pruebas útiles.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto. Mi representada suscribió contrato de arrendamiento con la persona que ostenta la calidad de titular del bien objeto de arrendamiento, esto es, el identificado bajo número de matrícula inmobiliaria 230-126912 bajo los parámetros y requisitos exigidos por la Ley. Lo anterior, por cuanto: (i) el contrato de arrendamiento está por escrito (ii) en este se fijaron derechos y obligaciones de cada parte (ii) se fijó un plazo y posibilidad de renovación (ii) el monto y pago de la renta y además (iv) se está cumpliendo conforme a las obligaciones y condiciones que están a cargo de mi poderdante.

Ello, conforme se evidencia de la documental adjunta a la presente contestación y conforme se muestra a continuación:



(....)



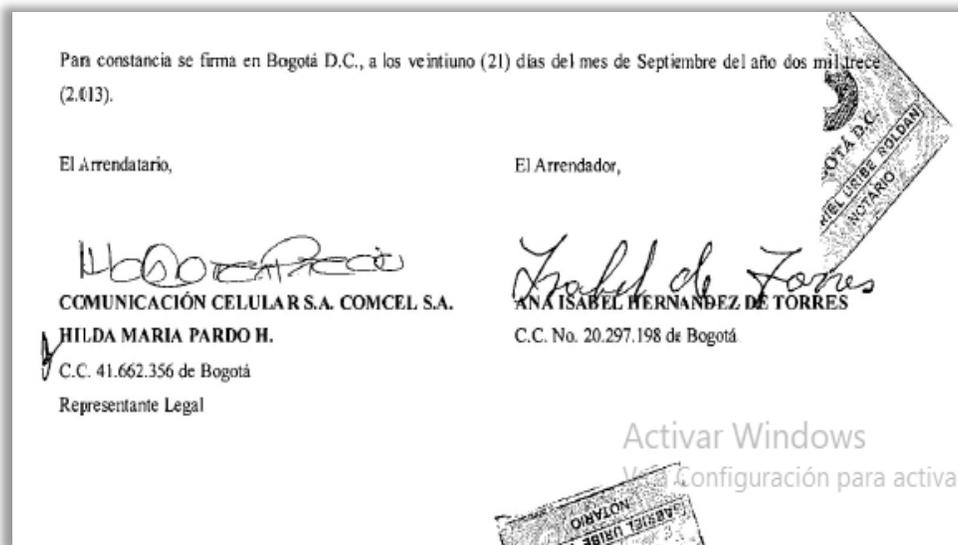
1 Documento: Contrato de Arrendamiento suscrito por Comunicaciones Celular S.A. COMCEL S.A. y la señora Ana Isabel Hernández Torres en su calidad de titular del dominio del bien

Luego, mi representada suscribió un contrato de arrendamiento completamente válido, que no puede ser desconocido. Además, ha pagado en su debida oportunidad los cánones de arrendamiento directamente a quien ostenta, también en debida forma, la calidad de arrendadora. De manera tal como lo menciona este hecho, la vinculación de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. a este proceso es por la suscripción del contrato de arrendamiento, pero es evidente la falta de legitimación en la causa para demandarla por los cánones de arrendamiento, pues como se ha advertido, el señor Tarsicio Prieto Ortiz no ostenta la calidad de arrendador y el contrato fue válidamente suscrito con la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

Lo anterior resulta confuso y cuando poco discrepante, en tanto no es claro si el demandante, amén de su falta de legitimación en la causa por activa en contra de mi representada, intenta atribuir la supuesta falta de los requisitos formales de un contrato de arrendamiento a la nulidad de la escritura pública objeto de litigio, además de tornar ello entonces improcedente la siquiera admisión de este proceso por parte del Despacho.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO. Por contener varios supuestos facticos me permito contestar el presente hecho de la siguiente manera:

- Es cierto que mi representada y la titular del dominio la señora Ana Isabel Hernández de Torres identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.297.198 suscribió un “otro sí” para el 21 de septiembre de 2013 con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. en el que se pactó un canon arrendamiento por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.800.000).
-
- No es cierto que el documento denominado “otro sí” de la fecha indicada, sea un documento realizado a “puño y letra” como lo indica el apoderado de la parte demandante. Ello conforme se muestra a continuación:



En ese sentido, me permito realizar las siguientes aclaraciones: (i) el documento “otro sí” suscrito con la señora Ana Isabel Hernández de Torres identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.297.198 fue realizado bajo los parámetros y requisitos legales (ii) en tal documento se identificó nuevamente la dirección y el número de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de arredramiento en donde se advierte que el del predio ubicado en la carrera 15 este No. 28 A-20 manzana E, lote 27 Villavicencio Meta, con matrícula inmobiliaria No. 230-126912, (iii) el documento consta por escrito y fue autenticado en la Notaría 50 del Circulo de Bogotá D.C. por la señora Ana Isabel Hernández de Torres en su calidad de propietaria del bien en comento.

No obstante, tal como fue manifestado, lo aquí expuesto solo corrobora la improcedencia de este proceso, en tanto lo expuesto por la parte demandante atiende a circunstancias de estirpe convencional entre la arrendataria y mi representada en las que de ninguna forma tuvo y tiene injerencia el hoy demandante. Máxime cuando el predio que indica ser de su propiedad nada tiene que ver con el que fue objeto de arrendamiento.

FRENTE AL HECHO OCTAVO. No es cierto. Mi representada arrendó el bien inmueble ubicado en la carrera 15 este No. 28 A-20 manzana E, lote 27 Villavicencio Meta, con matrícula inmobiliaria No. 230-126912, teniendo en consideración toda la documentación allegada por la señora Ana Isabel Hernández Torres que acreditaba la calidad de titular del dominio del espacio arrendando a mi representada. Luego, mi prohilada es únicamente tenedora de buena fe del bien inmueble referido, donde no realiza actos de señor y dueño sino que simplemente se ciñe a los parámetros estipulados en un contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento el cual no puede ser reprochado por el presente proceso.

FRENTE AL HECHO NOVENO. No es cierto. Mi representada arrendó el bien inmueble ubicado en la carrera 15 este No. 28 A-20 manzana E, lote 27 Villavicencio Meta, con matrícula inmobiliaria No. 230-126912, teniendo en consideración toda la documentación allegada por la señora Ana Isabel Hernández Torres que acreditaba la calidad de titular del dominio del espacio arrendando a mi representada. Luego, mi prohilada es únicamente tenedora de buena fe del bien inmueble referido, donde no realiza actos de señor y dueño sino que simplemente se ciñe a los parámetros estipulados en un contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento el cual no puede ser reprochado por el presente proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO. No es cierto. Dado que se celebró un contrato de arrendamiento con quien demostró tener el derecho real de dominio, esto es con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el proceso con el que se pretende nulidad absoluta de una escritura pública no es la vía procesal correcta para solicitar el cobro de cánones de arrendamiento. Mi prohilada es únicamente tenedora de buena fe del bien inmueble referido, donde no realiza actos de señor y dueño, sino que simplemente se ciñe a los parámetros estipulados en un contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento el cual no puede ser reprochado por el presente proceso. Además, que no podría cobrar cánones por esa suma porque todos los cánones de mayo de 2012 para abajo estarían prescritos.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

ME OPONGO A LA TOTALIDAD de las pretensiones incoadas por el Accionante, por cuanto no le asiste razón jurídica en los reclamos formulados en contra de la Compañía de Comunicaciones. Lo anterior, debido a que: Primero, es totalmente clara la falta de legitimación en la causa por pasiva frente a Comunicación Celular SA Comcel SA dado que se celebró un contrato de arrendamiento con quien demostró tener el derecho real de dominio en el momento de la vinculación, y el proceso con el que se pretende nulidad absoluta de una escritura pública no es la vía procesal correcta para solicitar el cobro de cánones de arrendamiento.

OPOSICIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 1: En efecto, me opongo a la pretensión primera debido a que:

- **Falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de COMCEL S.A.:**

Es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, no está legitimada en la causa por pasiva en el presente asunto. Primero por tanto no hizo parte de la de la Escritura Publica objeto de nulidad y Segundo no es procedente el cobro de cánones de arrendamiento en tanto, entre el demandante y mi representada no media un contrato de arrendamiento, por el contrario, el contrato de arrendamiento celebrado el día 21 de septiembre de 2005 fue celebrado con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el pago oportuno de los cánones el predio ubicado en la K 15 No. 28ª-20 fueron por supuesto, pagados a ésta. Aunado a ello, es claro que, el inmueble del que se reputa dueño el señor Tarsicio Prieto es distinto al inmueble que fue objeto de arrendamiento entre mi representada y la señora Ana Isabel Hernández de Torres. Luego, Comunicación Celular SA Comcel SA no tiene legitimación en la causa por pasiva, motivo por el cual, este despacho deberá desestimar las pretensiones de la demanda.

- **Falta de legitimación en la causa por activa en cabeza de TARSICIO:**

En consonancia con lo que se viene reseñando líneas atrás, es completamente claro que quien cuenta con la calidad de arrendadora, es la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, se acredita la falta de legitimación en la causa por activa del demandante ante la pretensión que persigue el pago de los cánones de arrendamiento. Pues el único que puede solicitar su pago, de cara a la relación contractual contraída en el marco del contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, es quien ostente la calidad de arrendadora, es decir, para el presente caso, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

- **Prescripción extintiva de la acción.**

Sin perjuicio de lo indicado en precedencia, en el presente asunto se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, desde el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, mismo que fue registrado según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 el 09 de enero de 2009. Esto, constado en la anotación No. 6 del aludido certificado en donde se publica la “Actualización de área” como anotación, y la presentación de la demanda

declarativa de nulidad absoluta del 11 de mayo de 2022², han pasado más de trece **(13) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

En gracia y discusión, se deberá tener en cuenta por parte del Despacho que los cánones de arrendamiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012 se encuentra prescritos. Ello, si se tiene en cuenta el término con el que se contaba para pretender su pago, esto, dentro del hito temporal previamente citado, apenas fue pretendido para el mes de mayo de 2022, esto es, el día que se interpuso la demanda objeto de litigio.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 2: En efecto, me opongo a la pretensión segunda debido a que:

- **Falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de COMCEL S.A.:**

Es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, no está legitimada en la causa por pasiva en el presente asunto. Primero por tanto no hizo parte de la de la Escritura Publica objeto de nulidad y Segundo no es procedente el cobro de cánones de arrendamiento en tanto, entre el demandante y mi representada no media un contrato de arrendamiento, por el contrario, el contrato de arrendamiento celebrado el día 21 de septiembre de 2005 fue celebrado con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el pago oportuno de los cánones el predio ubicado en la K 15 No. 28ª-20 fueron por supuesto, pagados a ésta. Aunado a ello, es claro que, el inmueble del que se reputa dueño el señor Tarsicio Prieto es distinto al inmueble que fue objeto de arrendamiento entre mi representada y la señora Ana Isabel Hernández de Torres. Luego, Comunicación Celular SA Comcel SA no tiene legitimación en la causa por pasiva, motivo por el cual, este despacho deberá desestimar las pretensiones de la demanda.

- **Falta de legitimación en la causa por activa en cabeza de TARSICIO:**

En consonancia con lo que se viene reseñando líneas atrás, es completamente claro que quien cuenta con la calidad de arrendadora, es la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, se acredita la falta de legitimación en la causa por activa del demandante ante la pretensión que persigue el pago de los cánones de arrendamiento. Pues el único que puede solicitar su pago, de cara a la relación contractual contraída en el marco del contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, es quien ostente la calidad de arrendadora, es decir, para el presente caso, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

- **Prescripción extintiva de la acción.**

² Tal y como se acredita a PDF denominado "004ActaReparto.pdf" del expediente digital.

Sin perjuicio de lo indicado en precedencia, en el presente asunto se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, desde el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, mismo que fue registrado según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 el 09 de enero de 2009. Esto, constado en la anotación No. 6 del aludido certificado en donde se publica la “Actualización de área” como anotación, y la presentación de la demanda declarativa de nulidad absoluta del **11 de mayo de 2022³**, han pasado más de trece **(13) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

En gracia y discusión, se deberá tener en cuenta por parte del Despacho que los cánones de arrendamiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012 se encuentra prescritos. Ello, si se tiene en cuenta el término con el que se contaba para pretender su pago, esto, dentro del hito temporal previamente citado, apenas fue pretendido para el mes de mayo de 2022, esto es, el día que se interpuso la demanda objeto de litigio.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 3: En efecto, me opongo a la pretensión tercera debido a que:

- **Falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de COMCEL S.A.:**

Es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, no está legitimada en la causa por pasiva en el presente asunto. Primero por tanto no hizo parte de la de la Escritura Publica objeto de nulidad y Segundo no es procedente el cobro de cánones de arrendamiento en tanto, entre el demandante y mi representada no media un contrato de arrendamiento, por el contrario, el contrato de arrendamiento celebrado el día 21 de septiembre de 2005 fue celebrado con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el pago oportuno de los cánones el predio ubicado en la K 15 No. 28^a-20 fueron por supuesto, pagados a ésta. Aunado a ello, es claro que, el inmueble del que se reputa dueño el señor Tarsicio Prieto es distinto al inmueble que fue objeto de arrendamiento entre mi representada y la señora Ana Isabel Hernández de Torres. Luego, Comunicación Celular SA Comcel SA no tiene legitimación en la causa por pasiva, motivo por el cual, este despacho deberá desestimar las pretensiones de la demanda.

- **Falta de legitimación en la causa por activa en cabeza de TARSICIO:**

En consonancia con lo que se viene reseñando líneas atrás, es completamente claro que quien cuenta con la calidad de arrendadora, es la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, se acredita la falta de legitimación en la causa por activa del

³ Tal y como se acredita a PDF denominado “004ActaReparto.pdf” del expediente digital.

demandante ante la pretensión que persigue el pago de los cánones de arrendamiento. Pues el único que puede solicitar su pago, de cara a la relación contractual contraída en el marco del contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, es quien ostente la calidad de arrendadora, es decir, para el presente caso, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

- **Prescripción extintiva de la acción.**

Sin perjuicio de lo indicado en precedencia, en el presente asunto se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, desde el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, mismo que fue registrado según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 el 09 de enero de 2009. Esto, constado en la anotación No. 6 del aludido certificado en donde se publica la “Actualización de área” como anotación, y la presentación de la demanda declarativa de nulidad absoluta del 11 de mayo de 2022⁴, han pasado más de trece **(13) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

En gracia y discusión, se deberá tener en cuenta por parte del Despacho que los cánones de arredramiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012 se encuentra prescritos. Ello, si se tiene en cuenta el término con el que se contaba para pretender su pago, esto, dentro del hito temporal previamente citado, apenas fue pretendido para el mes de mayo de 2022, esto es, el día que se interpuso la demanda objeto de litigio.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 4: En efecto, me opongo a la pretensión cuarta debido a que:

- **Falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de COMCEL S.A.:**

Es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, no está legitimada en la causa por pasiva en el presente asunto. Primero por tanto no hizo parte de la de la Escritura Publica objeto de nulidad y Segundo no es procedente el cobro de cánones de arredramiento en tanto, entre el demandante y mi representada no media un contrato de arredramiento, por el contrario, el contrato de arrendamiento celebrado el día 21 de septiembre de 2005 fue celebrado con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el pago oportuno de los cánones el predio ubicado en la K 15 No. 28^a-20 fueron por supuesto, pagados a ésta. Aunado a ello, es claro que, el inmueble del que se reputa dueño el señor Tarsicio Prieto es distinto al inmueble que fue objeto de arrendamiento entre mi representada y la señora Ana Isabel Hernández de Torres. Luego, Comunicación Celular SA

⁴ Tal y como se acredita a PDF denominado “004ActaReparto.pdf” del expediente digital.

Comcel SA no tiene legitimación en la causa por pasiva, motivo por el cual, este despacho deberá desestimar las pretensiones de la demanda.

- **Falta de legitimación en la causa por activa en cabeza de TARSICIO:**

En consonancia con lo que se viene reseñando líneas atrás, es completamente claro que quien cuenta con la calidad de arrendadora, es la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, se acredita la falta de legitimación en la causa por activa del demandante ante la pretensión que persigue el pago de los cánones de arrendamiento. Pues el único que puede solicitar su pago, de cara a la relación contractual contraída en el marco del contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, es quien ostente la calidad de arrendadora, es decir, para el presente caso, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

- **Prescripción extintiva de la acción.**

Sin perjuicio de lo indicado en precedencia, en el presente asunto se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, desde el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, mismo que fue registrado según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 el 09 de enero de 2009. Esto, constado en la anotación No. 6 del aludido certificado en donde se publica la “Actualización de área” como anotación, y la presentación de la demanda declarativa de nulidad absoluta del **11 de mayo de 2022⁵**, han pasado más de trece **(13) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

En gracia y discusión, se deberá tener en cuenta por parte del Despacho que los cánones de arredramiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012 se encuentra prescritos. Ello, si se tiene en cuenta el término con el que se contaba para pretender su pago, esto, dentro del hito temporal previamente citado, apenas fue pretendido para el mes de mayo de 2022, esto es, el día que se interpuso la demanda objeto de litigio.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 5: En efecto, me opongo a la pretensión quinta en tanto se piden intereses moratorios que por demás son jurídicamente improcedentes, en cuanto a que no podrá haber ninguna declaración contra CLARO COLOMBIA. Ello, por tanto, mi representada tiene un contrato de arrendamiento válidamente celebrado, que goza de estabilidad reforzada y que además. El contrato de arrendamiento tiene total validez dado que el arrendamiento es un derecho real que no puede ser desconocido por un cambio de propietario

⁵ Tal y como se acredita a PDF denominado “004ActaReparto.pdf” del expediente digital.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 6: En efecto, me opongo a la pretensión sexta en tanto se piden intereses moratorios que por demás son jurídicamente improcedentes, en cuanto a que no podrá haber ninguna declaración contra CLARO COLOMBIA. Ello, por tanto, mi representada tiene un contrato de arrendamiento válidamente celebrado, que goza de estabilidad reforzada y que, además. El contrato de arrendamiento tiene total validez dado que el arrendamiento es un derecho real que no puede ser desconocido por un cambio de propietario

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 7: En efecto, me opongo a la pretensión novena en cuanto a que es una pretensión consecuente a las anteriores y como efectivamente las anteriores no tienen vocación de prosperidad, tampoco se encuentra viable exigir algún tipo de condena en costas o agencias en derecho.

OPOSICIÓN FRENTE A LA PRETENSIÓN 8: En efecto, me opongo a la pretensión novena en cuanto a que es una pretensión consecuente a las anteriores y como efectivamente las anteriores no tienen vocación de prosperidad, tampoco se encuentra viable exigir algún tipo de condena en costas o agencias en derecho.

IV. FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el juramento estimatorio presentado por el Demandante de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso. En lo atinente a la categoría de daños patrimoniales o materiales, específicamente frente a “los honorarios por asistencia técnica”. Objeto sean reconocidos en atención a que la parte Demandante no cumplió su carga probatoria establecida en el artículo 167 del Código General del Proceso, puesto que sobre estos no se aportó prueba ni siquiera sumaria.

En este orden de ideas, es preciso reiterar que la parte Demandante tenía entre sus mandatos toda la carga probatoria sobre los perjuicios deprecados en la demanda. Por lo tanto, el concepto de honorarios previamente citado deberá estar claramente probados a través de los medios idóneos que la ley consagra en estos casos. Esta teoría ha sido ampliamente desarrollada por la Corte Suprema de Justicia, debido a que sobre este particular ha establecido lo siguiente:

*“(...) aun cuando en la acción de incumplimiento contractual es dable reclamar el reconocimiento de los perjuicios, en su doble connotación de daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que para ello resulta ineludible que el perjuicio reclamado tenga como causa eficiente aquel incumplimiento, **y que los mismos sean ciertos y concretos y no meramente hipotéticos o eventuales, teniendo el reclamante la***

carga de su demostración, como ha tenido oportunidad de indicarlo, de manera reiterada⁶ (Subrayado y negrita fuera de texto)

En conclusión, no es procedente el reconocimiento suma por concepto “honorarios de abogado”, por cuanto no existe prueba cierta que los acredite por parte del Demandante. No se aportó documento que lo acreditara. De modo tal, que al no encontrarse probado lo solicitado, es jurídicamente improcedente su reconocimiento.

Por las razones antes expuestas, me opongo enfáticamente al juramento estimatorio de la demanda.

V. **EXCEPCIONES DE FONDO FRENTE A LA DEMANDA**

1. **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, DADO QUE, COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A. NO HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NI OSTENTA LA CALIDAD DE ARRENDATARIO DEL DEMANDANTE.**

En el presente caso el Juzgador deberá tener en que Comunicación Celular S.A. Comcel SA, no cuenta con la legitimación en la causa por pasiva, en tanto sucinta dos circunstancias a saber (i) Comunicación Celular S.A. Comcel SA no suscribió el instrumento publico objeto de nulidad. Luego, resulta improcedente demandarla en acción de nulidad por Escritura Pública por supuesto hecho ilícito y (ii) Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. no puede ser vinculada para el cobro de cánones de arredramiento, en tanto mi representada no ostenta la calidad de arrendatario del señor Tarsicio Prieto Ortiz, sino de la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

Sobre la legitimación en la causa, tenemos que en procesos de esta naturaleza cuya pretensión principalmente es la declaratoria de nulidad absoluta, ya sea de la escritura pública de compraventa o del negocio jurídico allí solemnizado, la legitimación está presente en los extremos de la supuesta relación contractual que se pretende anular o en el perjudicado con el acto irregular, lo que se predica en el presente asunto en la actuación unilateral de los señores José Francisco Torre Guevara y Ana Isabel Hernández, relación que se predica nace la actualización de linderos de un inmueble.

Nótese de la escritura publica No. 6997 objeto de nulidad absoluta las personas que intervienen en el acto:

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de febrero de 2018. Mp. Margarita Cabello Blanco. EXP: 2007-0299 .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		IDENTIFICACIÓN
OTORGANTES:		CEDULA DE CIUDADANIA N°
JOSE FRANCISCO TORRES GUEVARA		234632 DE FACATATIVA
		CUNDINAMARCA
ANA ISABEL HERNANDEZ DE TORRES		20297198 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Quiere decir lo anterior, que la legitimación sustancial de Comunicación Celular SA Comcel S.A. para obrar en este asunto, no está acreditada. Ello por tanto no hizo parte del acto jurídico que se materializó en la escritura pública No. 6997 que dice la parte demandante está afectado de nulidad. Además, no puede olvidarse que el inmueble objeto de controversia no es el mismo que mi arrendador posee, pues tal y como se evidencia en los Certificados de Tradición y Libertad, ambos predios se identifican con número de matrícula diferente, a saber:

- Inmueble de propiedad de los señores Ana Isabel Hernández de Torres y José Francisco Torres Guevara:

Re-registración UCO San Carlos

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 230-126912

Impreso el 2 de Septiembre de 2013 a las 08:17:06 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: CAÑO NEGRO
FECHA APERTURA: 15/5/2003 RADICACIÓN: 2003-727 CON: ESCRITURA DE 21/4/2003
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 50001010704740024000
COD CATASTRAL ANT: 01-07-0474-0024-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0955 DE FECHA 28-03-2003 EN NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO MANZANA E LOTE 27 BARRIO SAN CARLOS CON AREA DE 700.89 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).ACTUALIZACIÓN AREA Y LINDEROS, DE 1.479 MTS 2, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 6.997 DEL 13/12/2008, NOTARIA SEGUNDA.

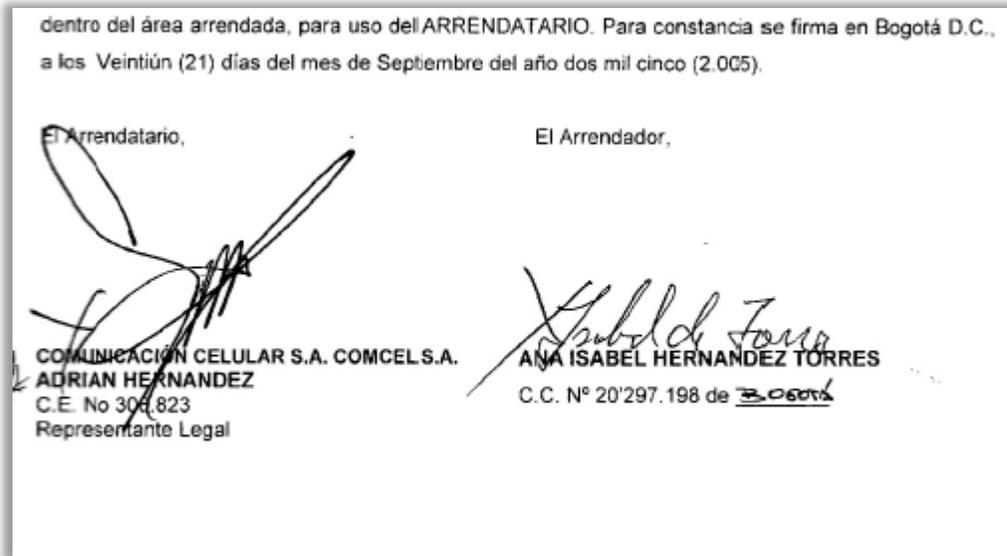
COMPLEMENTACIÓN:
230.0000494 1. 07-11-70 ESCRITURA 4679- 17-10-70- NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA A. MARIÑO RODRIGUEZ, RAMON ARMANDO. 2.- 16-12-1993 ESCRITURA 3805 01-09-1993 NOTARIA 32 SANTIAGO DE BOGOTA. DESENGLOBE A: MARIÑO RODRIGUEZ RAMON ARMANDO. 230-74505.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
1) CARRERA 15 ESTE 178A-20 LOTE 27 MZ. E. URBANIZACIÓN SAN CARLOS.

- Inmueble del señor Tarsicio Prieto Ortiz: Según declaración del presente hecho cuenta con número de Matrícula Inmobiliaria 230-126909.

Lo anteriormente expuesto nos indica que, la identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee mi arrendatario no es la misma. Lo de que contera acredita, que con quien suscribió mi representada un contrato de arrendamiento es con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y no con el señor Tarsicio Prieto Ortiz. Luego, es evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva de Comunicación Celular SA Comcel S.A.

Tal y como se ha expuesto en acápites anteriores, no es posible cobrar los cánones de arrendamiento a Comunicación Celular SA Comcel y en favor de la parte demandante, en razón a que, el día 21 de septiembre de 2005 se celebró contrato de arrendamiento con Ana Isabel Hernández Torres, respecto del predio ubicado en la K 15 No. 28ª – 20 MZ E CS 27:



De hecho, debe indicarse que, Comunicación Celular SA Comcel SA se encuentra pagando un canon mensual de arrendamiento el cual se ha venido actualizando año a año de acuerdo a la regulación vigente en temas de arriendos de propiedades inmuebles urbanos:

presente contrato. **TERCERA: CANON** El valor mensual del presente contrato será la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000) MONEDA LEGAL**, pagaderos por el **ARRENDATARIO** dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a partir de la firma del contrato. **PARÁGRAFO:** El pago por concepto de energía, será cancelado por el **ARRENDATARIO** según medición del contador independiente instalado en la acometida de la estación Móvil. **CUARTA:** El término del presente contrato será de cuatro (4) meses contados a partir del 21 de Septiembre de 2005. **QUINTA: TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO:** Este contrato termina por vencimiento del término estipulado, por sentencia judicial, o por mutuo acuerdo entre las partes. El Arrendatario podría prorrogarlo por periodos mensuales mediante solicitud verbal y/o escrita remitida a la otra parte y aceptada por ésta, por lo menos con cinco (5) días de anticipación a su vencimiento. **SEXTA:** EL **ARRENDADOR** garantiza al **ARRENDATARIO** el arriendo al predio, en concordancia con lo descrito en la cláusula segunda, con el objeto de parquear una Estación Móvil de telefonía celular dentro del área arrendada, para uso del **ARRENDATARIO**. Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los Veintiún (21) días del mes de Septiembre del año dos mil cinco (2.005).

Documento: Contrato de arrendamiento suscrito entre COMCEL S.A y Ana Isabel Hernández Torres.

Transcripción esencial: “El valor mensual del presente contrato será la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000) MLC**, pagaderos por el **ARRENDATARIO** dentro de los diez (10) primeros días de cada mes (...)”

Así las cosas, es evidente que, Comunicación Celular SA Comcel S.A. no está legitimada en la causa por pasiva, en tanto la pretensión de cobro de los cánones de arrendamiento no puede recaer en contra de ésta. Ello, por tanto Comunicación Celular SA Comcel SA no cuenta con la calidad de arrendataria del señor Tarsicio Prieto Ortiz, sino que es arrendatario de la señora Ana Isabel

Hernández de Torres respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria 230-126912, conforme al contrato de arrendamiento suscrito el día 21 de septiembre de 2005

Ahora bien, la legitimación en la causa ha sido entendida en nuestro país como una aptitud para la participación dentro del proceso, es decir, la legitimación en la causa analiza quién o quiénes pueden ser parte dentro de un proceso determinado. En la voz del tratadista Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa:

“se trata de saber cuándo el demandante tiene derecho a que se resuelva sobre las determinadas pretensiones contenidas en la demanda y cuándo el demandado es la persona frente a la cual debe pronunciarse esa decisión, y si demandante y demandado son las únicas personas que deben estar presentes en el juicio para que la discusión sobre la existencia del derecho material o relación jurídico-material pueda ser resuelta, o si, por el contrario existen otras que no figuran como demandantes ni demandados. Por ello se trata de otra condición para que haya sentencia de mérito o fondo.”⁷

Al respecto de la legitimación en la causa, nuestra Corte Suprema de Justicia ha manifestado que:

«... preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es su titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de cosa juzgada material para que ponga punto final al debate, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo éste formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder.

“Concretando su criterio sobre el punto, la Corte hizo la siguiente exposición:

“Según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste en la identidad 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

⁷ Hernando Davis Echandía, Nociónes Generales del Derecho Procesal Civil. Bogotá D.C. 2009, p. 305

Derecho Procesal Civil, I, 185). Conviene desde luego advertir, para no caer en el error en que incurrió el Tribunal que cuando el tratadista italiano y la Corte hablan de 'acción' no están empleando ese vocablo en el sentido técnico procesal, esto es como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto, y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de 'pretensión', que se ejercita frente al demandado. Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor. Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor".

*"Por cuanto una de las finalidades de la función jurisdiccional es la de componer definitivamente los conflictos de interés que surgen entre los miembros de la colectividad, a efecto de mantener la armonía social, es deber del juez decidir en el fondo las controversias de que conoce, a menos que le sea imposible hacerlo por existir impedimentos procesales, como ocurre cuando faltan los presupuestos de capacidad para ser parte o demanda en forma. La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva"»⁸
(Subraya la Sala).*

Es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, no está legitimada en la causa por pasiva en el presente asunto. Lo anterior, conforme a que mi representad (i) no hizo parte de la de la Escritura Publica objeto de nulidad y (ii) no es procedente el cobro de cánones de arrendamiento en tanto, entre el demandante y mi representada no media un contrato de arrendamiento, por el contrario, el contrato de arrendamiento celebrado el día 21 de septiembre de 2005 fue celebrado con la señora Ana Isabel Hernández de Torres y el pago oportuno de los cánones el predio ubicado

⁸ CSJ SC, 14 de ago. 1995, Exp. 4268; reiterada en SC, 12 jun. 2001, Exp. 6050 y SC, 14 mar. 2002, Exp. 6139

en la K 15 No. 28ª-20 fueron por supuesto, pagados a ésta. Aunado a ello, es claro que, el inmueble del que se reputa dueño el señor Tarsicio Prieto es distinto al inmueble que fue objeto de arrendamiento entre mi representada y la señora Ana Isabel Hernández de Torres. Luego, Comunicación Celular SA Comcel SA no tiene legitimación en la causa por pasiva, motivo por el cual, este despacho deberá desestimar las pretensiones de la demanda.

En conclusión, en el presente asunto, ya se ha demostrado con suficiencia la falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de mi representada frente a la solicitud de nulidad absoluta, pues la escritura pública objeto de nulidad no fue un acto jurídico en el cual mi representada haya participado, por lo que no existiendo dicha injerencia mínima, jurídica o material con los hechos que dan base a la acción, luego no puede fungir como extremo de la litis el Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A., por lo que debe absolverse de las pretensiones y desvincularse del presente asunto al operar la falta de legitimación en la causa por pasiva. Aunado a ello, mi representada tampoco estaría legitimada en la causa por pasiva frente a los cánones de arrendamiento porque Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A., nunca ha celebrado un contrato de arrendamiento con el señor Tarsicio Prieto, sino con quien suscribió contrato de arredramiento completamente valido, esto es, la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA EN CABEZA DEL SEÑOR TARSICIO PRIETO PARA SOLICITAR EL COBRO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO A COMCEL S.A.

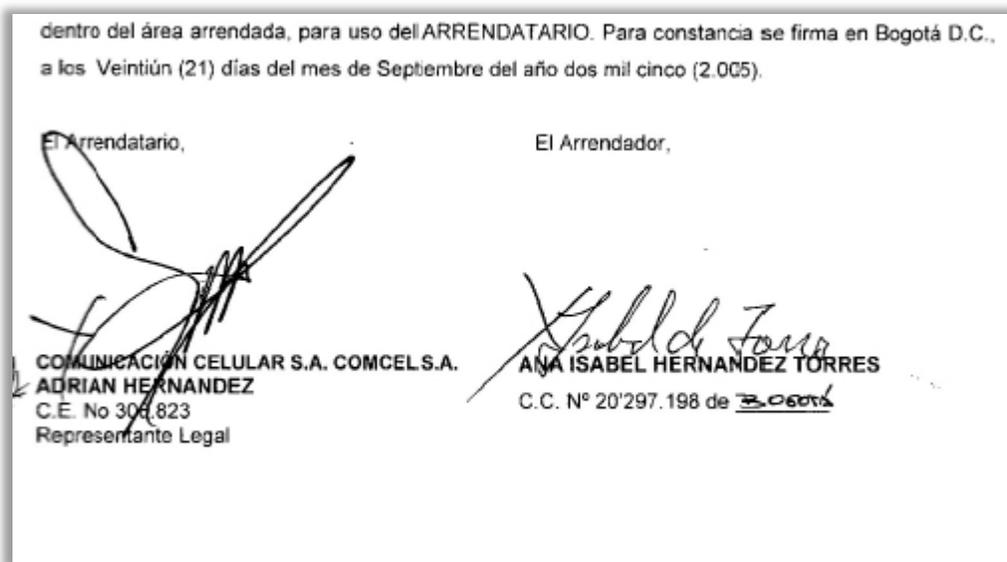
En el ámbito del derecho contractual, la correcta identificación de las partes involucradas en un contrato es fundamental para determinar los derechos y obligaciones que surgen de dicho acuerdo. En este contexto, el presente análisis se centra en la cuestión de la legitimación activa en un proceso judicial relacionado con un contrato de arrendamiento. Específicamente, se examina la situación en la que se pretende reclamar el pago de cánones de arrendamiento y surge la interrogante sobre quién ostenta la legitimidad para llevar a cabo dicha acción. Para abordar este tema, es crucial entender los principios legales que rigen la relación contractual de arrendamiento, así como identificar claramente a las partes involucradas en el contrato de arrendamiento en cuestión. Este estudio no solo clarificará la interpretación legal en este escenario particular, sino que también resaltaré la importancia de una correcta determinación de las partes contratantes en cualquier disputa legal.

Las partes involucradas en un contrato de arrendamiento son:

Arrendador: Es la persona o entidad propietaria del bien inmueble que se arrienda. El arrendador cede el uso y goce del inmueble al arrendatario a cambio de un pago periódico, generalmente denominado "canon de arrendamiento".

Arrendatario: Es la persona o entidad que recibe el uso y goce del bien inmueble por un período de tiempo determinado, a cambio del pago del canon de arrendamiento acordado. El arrendatario puede utilizar el inmueble para diversos fines, como vivienda, comercio, o cualquier otro uso autorizado por el contrato.

Tal y como se ha expuesto en acápite anteriores, el día 21 de septiembre de 2005 mi representada Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A celebró contrato de arrendamiento con Ana Isabel Hernández Torres, respecto del predio ubicado en la K 15 No. 28ª – 20 MZ E CS 27 y no con el señor Tarsicio Prieto Ortiz, tal y como se evidencia a continuación:



Luego, es evidente que la titularidad como arrendadora recae exclusivamente en la señora Ana Isabel Hernández de Torres, y no en el señor Tarsicio Prieto Ortiz, como se ha señalado anteriormente. Por lo tanto, se establece la carencia de legitimación activa por parte del demandante en relación con su reclamación para el pago de los cánones de arrendamiento. Este hecho se fundamenta en que únicamente la parte que posee la calidad de arrendadora, conforme al contrato de arrendamiento suscrito con Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, está facultada para solicitar dicho pago. En este contexto, la única persona legitimada para tal fin es la señora Ana Isabel Hernández de Torres.

Al respecto, nuestro la Corte Constitucional ha sostenido que:

“...la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso

de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión...”⁹.

En conclusión, es evidente la falta de legitimación en la causa por activa emerge respecto del demandante. Misma que debe ser analizada como un aspecto crucial en cualquier disputa legal, particularmente en el caso objeto de litigio. Como se ha destacado, la correcta identificación de las partes involucradas en el contrato es fundamental para determinar quién tiene el derecho de reclamar o exigir ciertas obligaciones. En el contexto específico de un contrato de arrendamiento, la legitimación activa recae en el arrendador, calidad que ostenta única y exclusivamente la señora Ana Isabel Hernández de Torres, quien posee la calidad de titular del inmueble y, por ende, sería la única que estaría facultada para solicitar el pago de los cánones de arrendamiento. Cuando un demandante no ostenta esta calidad, como en el caso presentado, se evidencia una carencia de legitimación en la causa por activa, lo que traduce en la improcedencia de sus reclamaciones. Luego, la presente acción en contra de mi representada es improcedente, pues es latente la falta de legitimación en la causa por activa del demandante.

Por todo lo anterior, se solicita al Despacho tener por probada esta excepción.

3. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACCIÓN.

Sin perjuicio de las excepciones que se formularan en lo sucesivo, solicito respetuosamente al Despacho declare que se configuró la prescripción extraordinaria de la acción con la que se pretende la nulidad de Escritura Pública por objeto ilícito toda vez que, el acto de “Actualización de área, linderos y medidas” constituido bajo la Escritura Publica No. 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio se dio el 13 de diciembre de 2008, misma que fue registrada según Certificado de tradición y libertad de la Matricula 230-126912 donde constada que la anotación No. 6 del **09 de enero de 2009** “Actualización de área” y hasta la fecha de presentación de la demanda declarativa de nulidad absoluta del **11 de mayo de 2022** han transcurrido más de **catorce (14) años**, operando así la prescripción extraordinaria de la cual habla el artículo 2532 y 2535 del Código Civil.

“Artículo 2532. Tiempo para la prescripción extraordinaria.

El lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530

Artículo 2535. Prescripción extintiva.

⁹ (Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)

La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

Además, establece el artículo 1° Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, lo siguiente:

*“Artículo 1°. **Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias**, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, **la de saneamiento de nulidades absolutas**. (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Según lo indicó La Corte Suprema de Justicia en SC-13 oct. 2009, exp. 2004-00605-01, el fundamento del instituto de la prescripción extintiva radica en el mantenimiento del orden público y la paz social; propende por otorgar certeza y seguridad a los derechos subjetivos mediante la consolidación de las situaciones jurídicas prolongadas y la supresión de la incertidumbre que pudiera ser generada por la ausencia del ejercicio de las potestades, así:

(...) Por eso la Corte ha dicho que la institución "...da estabilidad a los derechos, consolida las situaciones jurídicas y confiere a las relaciones de ese género la seguridad necesaria para la garantía y preservación del orden social", ya que "...la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden..." (Sentencia, Sala Plena de 4 de mayo de 1989, exp. 1880). (...)

*(...) En similar sentido se pronunció la Corte mediante fallo de 11 de enero de 2000, proferido en el proceso 5208, cuando dijo que "...no es bastante a extinguir la obligación el simple desgranar de los días, dado que se requiere, como elemento quizá subordinante, la inercia del acreedor.", de todo lo cual fluye claramente como *...del artículo 2535 del C. C. se deduce que son dos los elementos de la prescripción extintiva de las acciones y derechos: 1°) el transcurso del tiempo señalado por la ley, y 2°) la inacción del acreedor (Sent. S. de N. G., 18 de junio de 1940, XLIX, 726).*

Son requisitos de esta modalidad extintiva de las obligaciones, la prescriptibilidad del crédito, la inacción del acreedor y el transcurso de cierto tiempo. Reunidos esos presupuestos en la modalidad extraordinaria, el legitimado para invocar la nulidad absoluta de un acto perdió la posibilidad de ejercer la acción jurisdiccional.

Así mismo téngase en cuenta que a la luz de artículo 1742 del Código Civil y conforme al término de prescripción extraordinaria previamente indicada, la supuesta nulidad absoluta invocada por la parte demandante se encontraría plenamente saneada. Esto a la luz de lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil:

“Artículo 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta

*La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, **puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Y es que se produce el saneamiento del contrato aun por objeto ilícito, conforme se dispone en el cuerpo normativo previamente señalado, en sentencia de Constitucionalidad C-597 de 1998, cuando señala:

*"En efecto: según el precepto acusado cuando la nulidad absoluta no es producida por objeto o causa ilícitos puede sanearse por ratificación de las partes **"y en todo caso por prescripción extraordinaria"**. La expresión "y en todo caso" se refiere no sólo a las nulidades producidas por causas diferentes a objeto o causa ilícitos sino también a las generadas por éstos; pues si el legislador hubiere querido excluir del saneamiento los actos o contratos cuyo objeto o causa es ilícito, bien hubiera podido omitir dicha frase y decir expresamente "y por prescripción extintiva", pero ello no ocurrió así"*

De suerte que cualquiera que tenga interés en su declaración, ha de acudir prontamente a la justicia, so pena de verse abocado a las consecuencias de la eventual alegación de dicho medio exceptivo por su adversario, como ocurrió, precisamente, en el caso objeto de litigio, por cuanto, el término de decaimiento de la acción de nulidad, a voces del artículo 1° de la Ley 791 de 2002, es de diez años, que deben contarse, desde el registro de la celebración del acto jurídico de Escritura Pública, esto es, desde el 09 de enero de 2009 y como data final, el 09 de enero de 2019; por tanto, la nulidad se encuentra derruida por el paso del tiempo, al darse la prescripción con anterioridad al acto que podía interrumpirlo, pues la presentación de la demanda apenas y se incoó el 11 de mayo de 2022, esto es, más de catorce años después.

En argumento de ello, teniendo en cuenta la prescripción extraordinaria que opera dentro de los diez años siguientes al acto que invoque, no hay lugar a dudas que la acción se encuentra totalmente prescrita. Lo anterior, toda vez que como se evidenció en líneas precedentes, la parte actora presentó la demanda declarativa de nulidad absoluta por objeto ilícito al **11 de mayo de 2022**, mientras que el acto que imputa nulo, esto es, la Escritura Publica 6997 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio data del 13 de diciembre de 2008 y su registro en la oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, del 09 de enero de 2009, es decir, más de catorce años después, por lo cual es evidente que en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1
 Fecha: 11/05/2022 4:27:39 p. m.
 11/05/2022 4:27:39 p. m.
 11/05/2022 4:23:31 p. m.

NÚMERO RADICACIÓN: 50001315300320220011200

CLASE PROCESO: PROCESOS VERBALES

NÚMERO DESPACHO: 003 **SECUENCIA:** 3665568 **FECHA REPARTO:** 11/05/2022 4:27:39 p. m.

TIPO REPARTO: EN LÍNEA **FECHA PRESENTACIÓN:** 11/05/2022 4:23:31 p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO: JUZGADO DE CIRCUITO - CIVIL 003 VILLAVICENCIO

JUEZ / MAGISTRADO: YENIS DEL CARMEN LAMBRANO FINAMORE

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PARTE
CÉDULA DE EXTRANJERA	17349831	TARSICIO	PIRETO ORTIZ	DEMANDANTE/ACCIONANTE
CÉDULA DE CIUDADANA	234632	JOSE FRANCISCO	TORRES GUEVARA	DEMANDADO/INDICIADO/CAUSANTE
CÉDULA DE CIUDADANA	20297198	ANA ISABEL	HERNANDEZ DE TORRES	DEMANDADO/INDICIADO/CAUSANTE
CÉDULA DE CIUDADANA	17385119	MARCOS ORLANDO	ROMERO QUEVEDO	DEFENSOR PRIVADO

Archivos Adjuntos

ARCHIVO	CÓDIGO
1 01DEMANDA.pdf	0915A97BC096CF8542A435F7191C7E82DA50C7D3

11c1e7b9-5a8b-46fa-8fe4-b012723fa358

VICTORIA MORALES BORJA
SERVIDOR JUDICIAL

De lo anterior se colige la parte demandante debía haber presentado la demanda con la que pretendía la nulidad absoluta de la Escritura Publica 6994 del 13 de diciembre de 2008, en contra de los señores José Francisco Torres Guevara y la señora Ana Isabel Hernández de Torres a más tardar el **09 de enero de 2019** por lo cual es evidente que en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción.

En conclusión, no existe duda alguna que ha operado la prescripción de la acción que se encuentra en cabeza del demandante y cualquier tercero interesado en los términos de los artículos 2532 del Código Civil y el artículo 791 del 27 de diciembre de 2002. Por cuanto, es claro que el término prescriptivo feneció con creces, al haber transcurrido más de diez años desde el registro de la constitución de la Escritura Publica 6994 del 13 de diciembre de 2008 en la oficina de instrumentos públicos y hasta que se radicó la presente demanda (11 de mayo de 2022).

Por todo lo anterior, se solicita al Despacho tener por probada esta excepción.

4. EXCEPCIÓN SUBSIDIARIA: PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN ORDINARIA SOBRE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

En gracia y discusión el Despacho no le dé alcance a la prescripción extintiva de la acción de nulidad absoluta incoada, se deberá tener en cuenta por parte del Despacho que los cánones de arredramiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012 se encuentra prescritos. Ello, si se tiene en cuenta el término con el que se contaba para pretender su pago, esto, dentro del hito temporal previamente citado, apenas fue pretendido para el mes de mayo de 2022, esto es, el

día que se interpuso la demanda objeto de litigio. Y es que la prescripción extintiva constituye un principio legal que establece que ciertas acciones legales deben ejercerse dentro de un plazo determinado, y si no se llevan a cabo en dicho período, se extingue el derecho de reclamación. En el contexto de un contrato de arrendamiento, esta prescripción puede aplicarse a la acción ordinaria para reclamar el pago de los cánones de arrendamiento. Tal y como se muestra a continuación:

“Artículo 2532. Tiempo para la prescripción extraordinaria.

El lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530

Artículo 2535. Prescripción extintiva.

La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

Según el Código Civil, la acción para reclamar el pago de los cánones de arrendamiento puede estar sujeta a un plazo de prescripción determinado, que generalmente comienza a contar desde la fecha en que vence cada cuota de arrendamiento impaga. Si transcurre dicho plazo sin que se haya ejercido la acción legal correspondiente, el derecho a reclamar el pago de los cánones de arrendamiento puede considerarse extinguido por prescripción. Luego, los cánones de arrendamiento desde causados desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta el mayo de 2012, se encuentran prescritos. Ello, con ocasión a que el demandante sólo hasta el mes de mayo de 2022 interpuso la acción con la que pretende su pago. Tal y como se demuestra a continuación:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1
 Fecha: 11/05/2022 4:27:39 p. m.

NÚMERO RADICACIÓN: 50001315300320220011200

CLASE PROCESO: PROCESOS VERBALES

NÚMERO DESPACHO: 003 **SECUENCIA:** 3665568 **FECHA REPARTO:** 11/05/2022 4:27:39 p. m.

TIPO REPARTO: EN LÍNEA **FECHA PRESENTACIÓN:** 11/05/2022 4:23:31 p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO: JUZGADO DE CIRCUITO - CIVIL 003 VILLAVICENCIO

JUEZ / MAGISTRADO: YENIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PORTE
CÉDULA DE EXTRANJERA	17340831	TARSICIO	PIRETO ORTIZ	DEMANDANTE/ACCIONANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	234632	JOSE FRANCISCO	TORRES GUEVARA	DEMANDADO/INDICIADO/CALUS ANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	20297198	ANA ISABEL	HERNANDEZ DE TORRES	DEMANDADO/INDICIADO/CALUS ANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	17385119	MARCOS ORLANDO	ROMERO QUEVEDO	DEFENSOR PRIVADO

Archivos Adjuntos

ARCHIVO	CÓDIGO
1 01DEMANDA.pdf	0915A97BC096CF8542A432F7191C7E82DA50C7D3

11c1e7b9-5a6b-46fa-8fe4-b012723fa358

VICTORIA MORALES BORJA
SERVIDOR JUDICIAL

Por lo tanto, en el presente caso, en el que se solicita el pago de los cánones de arrendamiento desde el 21 de septiembre de 2005 y hasta la fecha, deberá tenerse en cuenta que ha transcurrido el plazo de prescripción aplicable sin que demandante, pese a su falta de legitimación en la causa por activa, en tanto no es el arrendador, haya ejercido la acción para reclamar el pago de los cánones de arrendamiento. Esta prescripción extingue el derecho del demandante a reclamar los cánones de arrendamiento pretendidos.

En conclusión, la prescripción extintiva emerge como un argumento legal sólido en casos relacionados con la reclamación de cánones de arrendamiento. Este principio legal establece que ciertas acciones deben ejercerse dentro de un plazo determinado, y si no se hace así, se extingue el derecho de reclamación. En el presente análisis, se advierte que ha transcurrido el plazo de prescripción sin que se haya ejercido la acción legal correspondiente. Es decir, pese a que la parte demandante solicita el pago de los cánones de arrendamiento desde el 21 de septiembre de 2005 el derecho, lo cierto es que se causaron a mes de mayo de 2012 se encuentran prescritas.

5. ESTABILIDAD REFORZADA DEL CONTRATO SUSCRITO - DERECHO A LA RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Debe tenerse en consideración que, Comunicación Celular S.A. Comcel SA celebró un contrato de arrendamiento cuyo objeto es la instalación de una base de telefonía celular para la transmisión de la comunicación, por lo que este acto debe entenderse como comercial, lo anterior conforme a las normas de orden público del estatuto mercantil. Ahora, siendo esto así, es claro que inmueble objeto de arrendamiento hace parte del establecimiento de comercio de mi prohijada, debido a que todos los contratos de arrendamiento que suscriba el comerciante deben ser entendidos también como parte de su establecimiento de comercio y la destinación y/u objeto contractual del arrendamiento hace parte de los actos comerciales, por lo que, el presente asunto debe zanjarse con base a la legislación mercantil, para efectos de lo anterior es importante tener en cuenta los siguiente ítems:

a. La naturaleza del contrato de arrendamiento suscrito entre la demandada Ana Isabel Hernández de Torres y Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. es comercial:

Para empezar, es menester precisar que un comerciante es una persona que se dedica a ejercer el comercio como oficio, de manera profesional y constante. El artículo 10 del Código de Comercio Colombiano define a un comerciante en los siguientes términos:

“Artículo 10 – COMERCIANTES. CONCEPTO. CALIDAD: Son comerciantes las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de las actividades que la ley considera mercantiles. La calidad de comerciante se adquiere aunque la

actividad mercantil se ejerza por medio de apoderado, intermediario o interpuesta persona”

Es decir, el término profesionalmente es relevante para efectos de calificar a una persona como comerciante, pues esta adquiere esa calidad solo si en el desarrollo de la actividad comercial se hace de forma profesional y continuada. Al respecto, la Superintendencia de Sociedades en el Oficio número 220-131546 del 17 de septiembre de 2013 señaló:

“Si nos detenemos un poco en la expresión profesionalmente, podemos concluir que aunque se desarrolle una actividad mercantil, se es comerciante sólo si se hace de forma profesional. A manera de ejemplo, si una persona natural vende su casa, o sus muebles, no lo está haciendo de forma profesional ni habitual, es un acto ocasional que en ningún momento lo convierte en comerciante”

Así, quien ocasionalmente desarrolla una actividad mercantil no es comerciante, porque ese no es su oficio, no es a lo regularmente se dedica. Por el contrario, es comerciante quien ejerce profesionalmente una actividad mercantil. Al respecto, el artículo 20 del Código de Comercio enumera una serie de estos actos mercantiles dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

- 1) *La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos;*
- 2) *La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos;*
- 3) *El recibo de dinero en mutuo a interés, con garantía o sin ella, para darlo en préstamo, y los préstamos subsiguientes, así como dar habitualmente dinero en mutuo a interés;*
- 4) *La adquisición o enajenación, a título oneroso, de establecimientos de comercio, y la prenda*, arrendamiento, administración y demás operaciones análogas relacionadas con los mismos;*
- 5) *La intervención como asociado en la constitución de sociedades comerciales, los actos de administración de las mismas o la negociación a título oneroso de las partes de interés, cuotas o acciones;*
- 6) *El giro, otorgamiento, aceptación, garantía o negociación de títulos-valores, así como la compra para reventa, permuta, etc., de los mismos;*
- 7) *Las operaciones bancarias, de bolsas, o de martillos;*
- 8) *El corretaje, las agencias de negocios y la representación de firmas nacionales o extranjeras;*
- 9) *La explotación o prestación de servicios de puertos, muelles, puentes, vías y campos de aterrizaje;*
- 10) *Las empresas de seguros y la actividad aseguradora;*

- 11) *Las empresas de transporte de personas o de cosas, a título oneroso, cualesquiera que fueren la vía y el medio utilizados;*
- 12) *Las empresas de fabricación, transformación, manufactura y circulación de bienes;*
- 13) *Las empresas de depósito de mercaderías, provisiones o suministros, espectáculos públicos y expendio de toda clase de bienes;*
- 14) *Las empresas editoriales, litográficas, fotográficas, informativas o de propaganda y las demás destinadas a la prestación de servicios;*
- 15) *Las empresas de obras o construcciones, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones;*
- 16) *Las empresas para el aprovechamiento y explotación mercantil de las fuerzas o recursos de la naturaleza;*
- 17) *Las empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes;*
- 18) *Las empresas de construcción, reparación, compra y venta de vehículos para el transporte por tierra, agua y aire, y sus accesorios, y*
- 19) *Los demás actos y contratos regulados por la ley mercantil.*

En este sentido, se debe aclarar que el objeto social de hoy es la Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. es la prestación móvil, entre otros. Así como el diseñar, instalar, poner en funcionamiento y comercializar toda clase de equipos y sistemas eléctricos y electrónicos, y con tal propósito emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios y/o productos, o que le sean conexas o complementarias; por lo tanto, a la luz del artículo 20 del Código de Comercio Colombiano, los actos que regularmente celebra mi representada son actos de comercio.

El pasado 21 de septiembre de 2005 la señora Ana Isabel Hernández Torres en calidad de arrendadora y Comunicación Celular S.A. Comcel, hoy Comunicación Comcel S.A. en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento en el que, según su cláusula primera, el arrendador le concedió al arrendatario el uso y goce sobre ciento noventa y seis metros cuadrados en el predio ubicado en la K 15 No. 28ª 20, Mz EM Casa 27 (El Rosal) Municipio de Villavicencio.

Del mismo modo, en la misma cláusula, se pactaron las condiciones especiales que regirían al contrato en mención, entre las cuales se encuentra el objeto de este:

“la Estación Móvil de Comunicación Celular que consta de un contenedor o Cuarto para Equipos celulares y de microondas, Equipo de respaldo para los casos de perdidas o fallas en el fluido eléctrico y estructuras metálicas para ubicación de antenas”

Por lo anterior, el objeto del contrato de arrendamiento mencionado debe ser interpretado armónicamente a la luz del artículo 20 del Código de Comercio Colombiano, que establece cuáles

son los actos, operaciones y empresas mercantiles para todos los fines legales. Entre ellas, se encuentran las empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes.

Aunado a lo anterior, el artículo 21 de la legislación comercial afirma que “Se entenderán así mismo como mercantiles todos **los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de las obligaciones comerciales**” (Negrilla y resaltado por fuera del texto original)

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia del 23 de mayo de 1988, M.P. Dr. Pedro Lafont, ha concluido que la legislación mercantil se aplica cuando en uno de los extremos de toda relación jurídica existe un profesional del comercio, tal y como se cita a continuación:

“El Código de Comercio en su artículo 20 relaciona los actos que la ley considera comerciales en consideración a su naturaleza objetiva en 19 ordinales que la jurisprudencia y la doctrina han estimado, como elementos de una enunciación que no tiene carácter taxativo; todo lo cual se pone de relieve en la redacción del último de los ordinales mencionados que termina diciendo que son comerciales, para todos los efectos legales, “Los demás actos y contratos regulados por la ley mercantil”. Por su parte el artículo 21 adopta un criterio subjetivo al considerar que son mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, lo cual concuerda con lo establecido por el artículo 100 del mismo Código que considera que son comerciales todos los actos verificados por las sociedades constituidas por acciones y las de responsabilidad limitada, “cualquiera que sea su objeto”

Adicional con lo anterior, el mismo cuerpo colegiado mediante la Sentencia del 17 febrero de 1996, M.P., Dr. Carlos Esteban Jaramillo expresó:

Bien sabido es que al igual que ocurre con el derecho civil, el derecho mercantil se ocupa de regular relaciones privadas pero evidentemente no todas sino aquellas que de acuerdo con el ordenamiento positivo constituyen la que acostumbra a denominarse “materia comercial”. Por eso es necesario, como acontece con cualquier estatuto normativo de carácter especial singular, que él mismo se ocupe de filar la clase de relaciones a las cuales les es aplicable, y a este objetivo tienden sin duda alguna, por lo que el Código de Comercio vigente en el país concierne, un buen número de sus disposiciones de entre las que aquí importa destacar los arts. 1º, 11, 20, 21, 22, 23, 24 y 100 de dicho cuerpo legal, habida cuenta de que son ellos los que de manera general por lo menos, van a permitir saber, en cada caso particular, si el negocio, contrato u operación de

que se trata da origen o no a un verdadero “asunto mercantil”, independientemente de la calidad subjetiva de empresarios individuales o sociales (comerciantes) que tengan quienes participaron en su celebración o en su ejecución, esto por cuanto no es esa calidad, contra lo que podría suponerse sin mayor estudio del tema, el único elemento que permite reconocer el acto de comercio y calificarlo como tal para los muchos conceptos en que hacerlo es cuestión jurídica prioritaria.

Ahora bien, como se mencionó anteriormente, es claro que el objeto del contrato de arrendamiento que nos ocupa obedece a la instalación sobre el inmueble objeto de arrendamiento la estación móvil de comunicación celular que consta de un contenedor o cuarto para equipos celulares y de microondas, lo que a la luz del artículo 21 del código de comercio colombiano se entiende como un acto mercantil, como quiera que en primer lugar Comunicación Celar S.A. Comcel S.A. es comerciante y en segundo lugar es un acto relacionado con su objeto social, específicamente es para el desarrollo de su objeto social el cual obedece a la prestación móvil, entre otros. Así como el diseñar, instalar, poner en funcionamiento y comercializar toda clase de equipos y sistemas eléctricos y electrónicos, y con tal propósito emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios y/o productos, o que le sean conexas o complementarias.

Es decir, el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Ana Isabel Hernández Torres y mi procurada se encuentra directamente relacionado con la actividad que Comunicación Celar S.A. Comcel S.A. desarrolla en virtud de su objeto social. Por lo tanto, para mi representada evidentemente corresponde a un acto mercantil, lo que genera que la legislación que debe seguir la relación contractual sea la comercial.

Hay que mencionar, además, que el artículo 22 de la legislación en comento dispone que “Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial”. Frente a esta disposición, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, a través de la Sentencia del 28 de julio de 2020, M.P. Dr. Homero Mora Insuasty mencionó lo siguiente:

“Establece el canon 22 del C. Co., que “si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial. (...) El reseñado marco jurídico deja ver que al ser una de las partes del negocio jurídico un ente moral que se dedica al comercio, que el objeto del pacto es el arrendamiento de un inmueble destinado para al desarrollo y ejecución de una actividad económica, contemplado por el empresario como un bien enderezado a los fines de la empresa, y al considerase los contratos de arrendamiento un elemento más del establecimiento de comercio, no emerge duda alguna para la Sala que el régimen legal a imponer regencia al asunto sub examine corresponde a la legislación mercantil, que conforme a la tipología de la convención nos remite a las previsiones legislativas contenidas en los artículos 518 al 524 del C. Co, como

inicialmente había solicitado la parte demandante, quien ahora pretende desconocer sus propios actos.”

En atención a lo anterior, queda claro que, si el acto es mercantil para una de las partes involucradas en la relación contractual, no queda duda que el régimen legal a imponer corresponde a la legislación mercantil. Por lo anterior, en el caso que nos ocupa, el contrato de arrendamiento para Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. sin duda alguna corresponde a un acto mercantil, toda vez que fue celebrado para que mi procurada desarrollará su objeto social. En este sentido y de conformidad con el artículo 22 del Código de Comercio y lo sostenido por la jurisprudencia colombiana, la codificación llamada a gobernar el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Ana Isabel Hernández Torres y Comunicación Celular -Comcel S.A. es la dispuesta en el precepto 22 del Estatuto Mercantil, esto es la ley comercial; a pesar de que en los argumentos expuestos por la Demandante se aduce que la legislación que regula al contrato de arrendamiento en comento sea la civil.

Adicionalmente, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, a través de la Sentencia del 28 de julio de 2020, M.P. Dr. Homero Mora Insuasty en un caso similar en donde mi procurada fue demandada, fue claro al precisar que:

“No emerge duda alguna para la Sala que el régimen legal a imponer regencia al asunto sub examine corresponde a la legislación mercantil, que conforme a la tipología de la convención nos remite a las previsiones legislativas contenidas en los artículos 518 al 524 del C. Co. (...) Por lo anotado, caen en el vacío entonces los asertos enarbolados por la parte apelante, que aduce sin más que estamos en presencia de un contrato atípico por las circunstancias en que el arrendatario hace uso y goce del inmueble arrendado, la destinación que aquel da del mismo y por no tener registrado la parte demandada en su certificado de existencia y representación legal el establecimiento de comercio que dice funciona en el área arrendada, pues ante la naturaleza del negocio mercantil y la claridad que revisten estas aristas por las razones comentadas, resulta inoficioso amén de innecesario realizar mayores disquisiciones al respecto”

Seguidamente, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, en el proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por Autoservicio Chía Ltda contra Comunicación Celular S.A. Comcel S.A., radicado 2015-0705, mediante la Sentencia No. 23 consideró lo siguiente:

“El Código de Comercio en los artículos 518 a 524 regula lo correspondiente al arrendamiento en materia comercial y para establecer si esta normatividad debe ser aplicada al contrato de arrendamiento allegado debemos remitirnos al artículo 20 de la misma legislación.

En el presente asunto se encuentra acreditado conforme al contrato que la destinación del inmueble es la de instalación de una estación de telefonía móvil celular en la Empresa cuyo objeto social principal es la “Prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como los servicios de telefonía móvil” lo que corresponde a la definición del artículo 515 del Código de Comercio que señala “Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”, se está ante un contrato mercantil que se rige por las normas del Código de Comercio.

De tal manera que a los contratos cuyo objeto es un inmueble donde se desarrolla una actividad comercial le son aplicables a las normas del Código de Comercio y no las disposiciones del Código Civil respecto de las causales de terminación del contrato.”

De conformidad con lo anterior, está plenamente acreditado en el plenario y según lo expuesto anteriormente que la legislación que debe regir al contrato de arrendamiento suscrito entre Ana Isabel Hernández Torres y mi representada el pasado 21 de septiembre de 2005 es la comercial, debido a que (i) Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. ostenta la calidad de comerciante al ser una persona jurídica que profesionalmente se ocupa de actividades que la ley considera mercantiles. (ii) Porque para Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. el contrato de arrendamiento es un acto de comercio al estar intrínsecamente ligado con su objeto social. (iii) Porque cuando un acto es comercial para alguna de las partes, se rige por la ley comercial según lo preceptuado por el artículo 22 del Estatuto Mercantil, y (iv) Porque existe una vasta jurisprudencia que indica que este tipo de contratos de claro son eminentemente mercantiles.

b. El inmueble arrendado hace parte del establecimiento de comercio de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A.

El Estatuto Comercial Colombiano en su artículo 25 dispone que “Se entenderá por empresa toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios. **Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio**” (Negrilla y resaltado por fuera del texto original).

Por otro lado, lo concerniente al establecimiento de comercio es definido por el precepto 516 de la misma norma sustancial que a letra indica que::

ARTÍCULO 516 . Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio: 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios; 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las

actividades del establecimiento; 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares; 4) El mobiliario y las instalaciones; 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario; 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho bien.

El reseñado marco jurídico deja ver que al ser una de las partes del negocio jurídico un ente moral que se dedica al comercio, que el objeto del pacto es el arrendamiento de un inmueble destinado para el desarrollo y ejecución de una actividad económica, contemplado por el empresario como un bien enderezado a los fines de la empresa, y al considerarse los contratos de arrendamiento un elemento más del establecimiento de comercio, no debe emerger duda alguna para el Honorable Juzgado que el régimen legal a imponer al contrato bajo estudio corresponde a la legislación mercantil, que conforme a la tipología de la convención nos remite a las previsiones legislativas contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Además, es importante traer a colación y poner en conocimiento del Despacho lo expuesto por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía mediante la sentencia No. 23 del 6 de septiembre de 2017, radicado 2015-0765 en relación con el tema que nos ocupa:

“El Código de Comercio en los artículos 518 a 524 regula lo correspondiente al arrendamiento en materia comercial y para establecer si esta normatividad debe ser aplicada al contrato de arrendamiento allegado debemos remitirnos al artículo 20 de la misma legislación En el presente asunto se encuentra acreditado conforme al contrato que la destinación del inmueble es la de instalación de una estación de telefonía móvil celular de la Empresa cuyo objeto social principal es la “Prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como los servicios de telefonía móvil” lo que corresponde a la definición del artículo 515 del Código de Comercio que señala “Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”, se está ante un contrato mercantil que se rige por las normas del Código de Comercio. De tal manera que los contratos cuyo objeto es un inmueble donde se desarrolla una actividad comercial le son aplicables las normas del Código de Comercio y no las disposiciones del Código Civil respecto de las causales de terminación del contrato (...)”

Lo anterior quiere decir que si la destinación del inmueble objeto de arrendamiento es la de instalación de una estación de telefonía móvil celular de la empresa cuyo objeto principal es la prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como los servicios de telefonía móvil, como lo es el objeto principal de mi procurada; se entenderá que aquel arrendamiento es un contrato mercantil y se registrará por las normas del Código de Comercio, toda vez que esa estación móvil hace parte del establecimiento de comercio de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A.

Así que, es claro que el inmueble objeto del arrendamiento que nos ocupa hace parte del establecimiento de comercio de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A., como quiera que, en primer lugar, la norma comercial es muy clara al indicar que todos los contratos de arrendamiento que suscriba el comerciante deben ser entendidos también como parte de su establecimiento de comercio. En segundo lugar, la destinación y/u objeto contractual del mismo fue instalar sobre el inmueble arrendado la torre y equipos celulares necesarios para la transmisión de comunicación celular, un contenedor o cuarto para equipos celulares y de microondas, equipo de respaldo para los casos de pérdidas o fallas en el fluido eléctrico dentro de una cabina insonorizada, caseta para transferencia y depósito, junto con los elementos que se consideren necesarios para el correcto funcionamiento de la estación, así como mantener y destinar exclusivamente para operar la estación base de telefonía móvil celular. En consecuencia, es claro que la torre y todos los equipos instalados en el inmueble arrendado hacen parte del establecimiento de comercio mi representada en los términos del artículo 516 del Código de Comercio y lo mencionado en la jurisprudencia en comento.

c. Derecho a la renovación automática del contrato de arrendamiento comercial en cabeza de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A.

Una vez entendido que la legislación que aplica en el presente caso es la mercantil y que el inmueble arrendado hace parte del establecimiento de comercio de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A., es importante mencionar que el Código de Comercio Colombiano en los artículos 518 a 524 que comprenden normas de orden público, regulan lo correspondiente al arrendamiento en materia comercial. Al respecto, el mencionado artículo 518 indica lo siguiente:

Art. 518. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”

Se debe agregar, que al respecto la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia del 27 de abril de 2010, expediente 110012103003201600728-01, M.P. César Julio Valencia Copete, ha sostenido que:

“Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el “... empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo y el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1º, 2º o 3º del precepto, puesto que, si alguna de ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo. Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario.”

Simultáneamente, la misma Corporación en Sentencia 22 del 14 de abril de 2008, expediente 2001-0082-01 indicó acerca de la prerrogativa del artículo 518 del Código de Comercio lo siguiente:

Le corresponde al locatario y se erige para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, pues se considera que en el término de los dos años a que hace referencia la norma él estableció su empresa, la dio a conocer al público y acreditó su unidad económica Además de ser un derecho consistente en la posibilidad de seguir utilizando el mismo inmueble en que ha venido funcionando un establecimiento de comercio, es también, y fundamentalmente, una potestad exclusiva del arrendatario, y no del arrendador, por ende, no puede ser exigido por este sino por aquel. En efecto,

ya que con ese mecanismo se pretende preservar la estabilidad del negocio y, de esa manera, el crecimiento económico, el empleo y la creación de riqueza, es palmario que no se prohija con él la actividad del arrendador, sino el interés del arrendatario, en tanto con su esfuerzo hace un importante aporte a la sociedad y colabora a la satisfacción de los fines del Estado. Consecuentemente, puesto que se procura amparar el interés general, de rango superior, así como aquel elemento inmaterial creado por el empresario, ningún sentido tiene conceder ese privilegio a quien arrienda el inmueble, mientras, en contraste, se observa cómo resulta de supremo valor la salvaguarda de la estabilidad empresarial del arrendatario, la que en últimas redundará en beneficio del bien común aunque de entrada genere utilidad principalmente a este.”

Todavía cabe señalar que la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali dispuso indicó lo siguiente:

“Evacuado lo anterior, menester es resaltar que la presente acción encuentra apoyo en un conjunto de disposiciones establecidas por el estatuto mercantil, destinadas a la protección de la propiedad comercial, que al desentrañar su origen indudablemente se hallan instituidas con el fin de garantizar el interés general y superior de la sociedad y del Estado, con el objeto de preservar la estabilidad de las empresas, la subsistencia de las formas organizadas de acción económica y la continuidad del comportamiento empresarial además de proteger una fuente generadora de trabajo. En efecto, nuestro legislador consagró en los artículos 518 al 524 del Código de Comercio la tutela al comerciante en aras de garantizarle la permanencia en el lugar donde ha desarrollado su actividad comercial. Sin embargo, tal protección no tiene un carácter absoluto, ya que su aplicación está sujeta a una serie de condiciones, vale decir que, a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación con un mismo establecimiento de comercio y por no menos de dos (2) años consecutivos” Ahora, no debe marginarse que la primera de las mencionadas normas jurídicas establece unas salvedades para que el arrendador del bien inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, de manera excepcional, obtenga la restitución del bien, esto es, i) que el arrendatario haya incumplido el contrato; ii) que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario; o iii) cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”

Es decir, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial es de orden público, en los términos de lo indicado en la legislación y jurisprudencia comercial colombiana, además de

ser la tutela del comerciante en aras de garantizar la permanencia en el lugar donde ha desarrollado su actividad comercial.

En este orden de ideas, es evidente que Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. tiene derecho a la renovación automática del contrato de arrendamiento que hoy nos ocupa, como quiera que (i) Mi procurada ha ocupado el inmueble por más de 15 años seguidos e interrumpidos, teniendo el uso y goce de aquel. (ii) La destinación del inmueble arrendado sigue siendo la misma desde su inicio, esto es, la instalación de la torre y equipos para la transmisión de comunicación celular, los cuales hacen parte del establecimiento de comercio de mi representada en los términos del artículo 516 del Código de Comercio Colombiano. (iii) Mi procurada no ha incurrido en ninguna de las causales señaladas en el precepto 518 Mercantil, por el contrario y como se expondrá más adelante, ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales. Por todo lo previamente mencionado es claro que ha surgido en cabeza de Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. el derecho de orden público a la renovación del contrato de arrendamiento en los términos de lo indicado en la legislación y jurisprudencia comercial colombiana; por lo tanto, solicito al Honorable Despacho declarar probada la presente excepción.

d. El caso en concreto

Una vez expuesto lo anterior, en el caso en concreto, especialmente acerca del contrato suscrito el pasado 21 de septiembre de 2005 entre Ana Isabel Hernández Torres y Comunicación Celular S.A. Comcel S.A., es claro que en el mismo se pactó un término inicial de 15 años y ha ocupado el mismo por un término mayor a dos años, por lo que a la luz del artículo 518 del Código de Comercio, este se prorrogara. Además, Comunicación Celular S.A. Comcel S.A, ha sido muy clara al manifestarle a la demandada el derecho que le asiste en virtud de dicho precepto.

Del mismo modo, y tal como se ha venido exponiendo a lo largo del presente escrito, está plenamente acreditado que la regulación aplicable al presente caso es la comercial y que la torre y equipos que instalados en el inmueble arrendado hacen parte del establecimiento de comercio de mi representada. En esta parte es importante que el Despacho tenga en consideración los fallos que a continuación cito y aportó con la presente contestación a la demanda, en donde en casos muy similares en donde Jueces y Magistrados han resuelto lo que se discute en el presente proceso en favor de mi representada, pues tuvieron en cuenta los argumentos y las normas previamente expuestas:

- Sentencia No. 23 del 6 de septiembre de 2017, Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, radicado 2015-0765: "En consecuencia, no se presenta en este caso incumplimiento del contrato por parte de la demandada, por no entregar el inmueble a la expiración del término de duración pactado, como quiera que aparece acreditado que COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A. tiene derecho a la renovación del contrato por encontrarse reunidos los presupuestos para que el arrendatario tenga el derecho a la renovación del contrato en los términos del artículo 518 del C.de Co. y por ello

deben declararse probadas las excepciones de Derecho a la renovación del contrato y de Violación a normas de orden público. (...) En mérito de lo expuesto el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve: PRIMERO- DECLARAR probadas las excepciones de Derecho a la renovación del contrato y violación de normas de orden público por los argumentos expuesto en esta providencia. SEGUNDO- NEGAR las pretensiones de la demanda por haberse declarado probadas las excepciones anteriormente mencionadas. TERCERO- CONDENAR en costas a la parte demandante.” (Negrilla y resaltado por fuera del texto original)

- Sentencia del 28 de julio de 2020 del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, Sala Civil de decisión, M.P. Dr. Huberto Mora Insuasty, radicado 2018- 00043: “Lo cierto en esta causa es que el arrendatario, luego de vencerse el término inicial del contrato, que valga decir, fue de diez años, continuó haciendo uso y goce de la cosa alquilada, así como también cumpliendo con sus prestaciones principales, entre otras, la de pagar los cánones de arrendamiento, muestra inequívoca de su voluntad de acogerse al derecho de renovación automática del contrato, como lo prohíjan los preceptos 518 y 520 del C. de Co., sin que su silencio o pasividad en la etapa anterior al fenecimiento del plazo pueda entenderse como una renuncia tácita al mismo, como lo sugiere con evidente error la apelante, primero, porque es una consecuencia jurídica que no contempla la ley, y segundo y no menos importante, cuando no se cumple con el desahucio por parte del arrendador en la forma y términos señalados en la ley y bajo ninguna de las causales legales consagradas, además de no haberse demostrado que el arrendatario hubiera incumplido la convención, como acontece en este caso, conlleva a la luz del precepto 520 de la misma normativa, a que el contrato “se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.”, amén que no fue materia de debate judicial que el inmueble arrendado sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. (...)

En conclusión, el Honorable Juez debe reconocer que a mi procurada le asiste el derecho a la renovación automática del contrato de arrendamiento en las mismas condiciones y por el término inicialmente pactado, como quiera que: (i) el contrato en mención es de naturaleza comercial toda vez que en el inmueble arrendado opera una parte del establecimiento de comercio del arrendatario; (ii) la Compañía lleva más de dos años ininterrumpidos en el inmueble; (iii) mi procurada no ha incurrido en ninguna de las causales consagradas en el precepto 518 Mercantil, por el contrario ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales; y (iv) existe bastante jurisprudencia y fallos de distintas instituciones jurídicas en procesos muy similares que reconocen el derecho a la renovación automática del contrato de arrendamiento comercial que le asiste a Comunicación S.A. Comcel S.A., por lo que afirman que mi procurada no debe pagar por ningún concepto en la eventual declaratoria de nulidad de la escritura pública objeto de litis ni por el inmueble objeto de arrendamiento. Es por todo lo anterior, que solicito al Honorable Despacho declarar probada la presente excepción y en consecuencia reconocer que Comunicaciones S.A. Comcel S.A. no debe asumir suma alguna sobre el inmueble objeto de arrendamiento.

6. EN CUALQUIER CASO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE TOTAL VALIDEZ DADO QUE EL ARRENDAMIENTO ES UN DERECHO REAL QUE NO PUEDE SER DESCONOCIDO POR OTRO PROPIETARIO- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES ANTERIOR CUALQUIER CAMBIO DE PROPIETARIO QUE SURJA EN EL PROCESO.

En el caso de discusión, el Despacho deberá tener en cuenta que, si la señora Ana Isabel Hernández de Torres enajeno el bien objeto de litigio, la Compañía de Comunicaciones que represento no tenía conocimiento alguno de esta situación, por lo cual deberán protegerse los derechos que tiene como arrendatario del inmueble y se deberá cumplir con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Ahora bien en razón a esto debemos remitirnos en sede jurisprudencial donde la Corte Suprema de Justicia ha mencionado:

*"El arrendamiento es un derecho real que no puede ser desconocido por el nuevo propietario que adquiere el bien de buena fe, por lo que el contrato de arrendamiento debe continuar vigente, aún después de la venta del bien arrendado."*¹⁰

También se ha referenciado en sede de tutela que los terceros intervinientes como en este caso los arrendatarios del bien inmueble gozan de especial protección.

*"El principio de buena fe implica que todo comprador debe obrar con diligencia y cuidado razonable para evitar que terceros con interés en el bien, como arrendatarios o poseedores, sean afectados por su actuación. En este sentido, deben respetarse los acuerdos propios de dichos terceros, ya que estos tienen un derecho real sobre el bien que no puede ser desconocido sin causa justa."*¹¹

Ahora bien, después de conocer esto, y ante la presunta modificación en la propiedad del predio ubicado en la Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta el Despacho deberá tener en cuenta que Comunicaciones S.A. Comcel S.A. no ha conocido ni tiene relación alguna con la enajenación realizada por la señora Ana Isabel Hernández de Torres frente a terceros, situación que no permite exigirle a mi representada que tome actuaciones o solicite modificaciones algunas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en el mes de septiembre de 2005, sin embargo en el hipotético caso de que la propiedad del mencionado inmueble haya cambiado o variado, el contrato de arrendamiento suscrito aún se encuentra vigente, y deberá cumplirse íntegramente en los parámetros establecidos en el mismo.

¹⁰ (Sentencia del 24 de noviembre de 2000, radicación No. 11257, Corte Suprema de Justicia de Colombia).

¹¹ (Sentencia de la Corte Constitucional de Colombia, T-743/09)

No debemos perder de vista que, en el hipotético caso de que esta enajenación se hubiese realizado y la señora Ana Isabel Hernández de Torres no hubiese avisado a mi representada, únicamente traería como consecuencia que quien deba indemnizar y pagar los cánones de arrendamiento que bien han sido saldados, es la misma arrendadora del predio Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta.

En conclusión el Honorable Juzgador deberá tener en cuenta que en caso de que el bien inmueble objeto de litigio ya no se encuentre bajo la propiedad la señora Ana Isabel Hernández de Torres, el contrato de arrendamiento vigente no podrá modificarse, finalizarse o extinguirse de manera unilateral por el nuevo propietario, y en caso de que esto se lograra probar, quien debe reconocer los dineros a título de indemnización a la parte activa es quien en su momento suscribió el contrato de arrendamiento con Comunicaciones S.A. Comcel S.A.

7. LAS ANTENAS DE COMUNICACIÓN SON OBJETO DE INTERÉS PÚBLICO

En el hipotético e improbable caso que el despacho considere acoger la teoría presentada por la parte actora y decida darle el derecho de restitución de inmueble y se proceda al desalojo del mismo, deberá conocer que se estaría perjudicando a toda la población del municipio de Villavicencio y alrededores debido a que se estaría desconociendo el principio constitucional donde se refiere que prima el interés general sobre el particular.

Debe tenerse en consideración que las antenas de telefonía son una herramienta esencial para la comunicación en la sociedad actual. Estas infraestructuras son de vital importancia para garantizar la conectividad en todo el territorio y permitir el acceso a los servicios de telecomunicaciones. Por lo tanto, se puede argumentar que las antenas de telefonía son de interés público.

En sentencia de la Corte Constitucional de Colombia, C-1154 de 2005, establece que:

"El interés general en la prestación del servicio de telecomunicaciones, como herramienta fundamental para el desarrollo económico y social del país, prima sobre los intereses particulares de los propietarios de los inmuebles donde se instalan las antenas de telefonía móvil".

La Corte señala que la garantía del derecho a la comunicación y la conectividad de los ciudadanos es un fin constitucionalmente legítimo y, por tanto, justifica la restricción de algunos derechos individuales de los propietarios de los inmuebles, situación que se podría llegar a presentar en caso de que el despacho de manera equivocada ordene el desalojo del bien inmueble ubicado en la Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta.

En esa misma sentencia, la Corte Constitucional sostiene que el derecho de propiedad no es absoluto y puede ser limitado en aras del interés general. En este sentido, la instalación de antenas

de telecomunicaciones puede ser considerada una restricción justificada del derecho de propiedad, en tanto que su ausencia puede afectar el derecho a la comunicación y la conectividad de los ciudadanos. Ahora bien, es claro que, la antena ubicada en el inmueble es un bien que debe gozar de absoluta protección constitucional, sin embargo, a fin de ilustrar lo anterior es menester tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Por un lado, las antenas de telefonía como la que se encuentra instalada en inmueble ubicado en la Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta, es fundamental para garantizar la conectividad en las áreas más remotas y rurales del país. Estas áreas suelen tener una infraestructura de telecomunicaciones limitada, como el caso de marras lo que dificulta el acceso a los servicios de comunicación. Por ello, las antenas de telefonía son un instrumento esencial para llevar la señal de telecomunicaciones a estos sectores y garantizar el acceso a servicios básicos como telefonía móvil e internet.

Por otro lado, las antenas de telefonía son necesarias para la prestación de servicios públicos como la seguridad ciudadana y la atención médica. En la actualidad, la mayoría de los servicios públicos se prestan a través de plataformas digitales, por lo que es fundamental garantizar la conectividad en todo el territorio. Aunado a ello, las antenas de telefonía son utilizadas por los servicios de emergencia para coordinar sus operaciones y atender situaciones de crisis, por lo que no tiene sentido que mi prohijada sea condenada a restitución alguna.

En conclusión, las antenas de telefonía son de interés público debido a que, son esenciales para garantizar la conectividad en todo el territorio, prestar servicios públicos y promover el desarrollo económico y social del país. Por ello, es necesario que el honorable despacho se apegue a las consideraciones expuestas en la jurisprudencia colombiana donde se ha establecido que el interés general en la prestación de los servicios de telecomunicaciones prima sobre los intereses particulares de los propietarios de los inmuebles donde se instalan las antenas de telecomunicaciones. Por tanto, en el hipotético caso de asistirle razón a la parte actora deberá establecerse que la limitación del derecho de propiedad en aras del interés general está justificada y es constitucionalmente legítima.

8. SUBSIDIARIA: LA ANTENA ES UNA MEJORA

La antena de comunicación es una mejora en virtud de que, la misma es un instrumento esencial para llevar la señal de telecomunicaciones a diferentes sectores y garantizar el acceso a servicios básicos como telefonía móvil e internet. Aunado a ello, las antenas de telefonía son utilizadas por los servicios de emergencia para coordinar sus operaciones y atender situaciones de crisis, por lo que, en el hipotético caso en el que se considere que se condena a la restitución del inmueble y que como consecuencia de esto, la antena al ser impostada debe quedarse, el demandante y arrendado deberá reconocer su valor o devolver una antena.

Para efectos de lo anterior, debe recordarse lo preceptuado en el artículo 1994 del Código Civil:

“El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados”

Asimismo, debe transcribirse lo preceptuado en el artículo 739 del estatuto civil:

ARTÍCULO 739. <CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO>. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

Ahora bien, teniendo en cuenta las normas citadas anteriormente, es claro que, en el hipotético caso en el que este juzgador decida que el inmueble debe ser retornado al demandante y no deberá llevarse la antena en virtud de la nulidad que pretende el señor Tarsicio, debe indicarse que, esta base de comunicación es una mejora que se impostó al suelo, por lo que, el valor de esta deberá ser reintegrado a Comunicación Celular SA Comcel SA ya sea por el demandante o su arrendador, pues ambos artículos son enfáticos en que mi representada ostenta un derecho de crédito en razón a la antena.

En primer lugar, el arrendador del predio, es decir, la señora Ana Isabel Hernández, deberá pagar por esta mejora, puesto que conocía cual era el objeto del contrato y por ende el establecimiento de la antena, pues de lo contrario emerge el desconocimiento de los fines del contrato, debido a que, por parte del arrendador media un compromiso de abonar los costos en virtud de no solo dar cumplimiento de sus obligaciones legales, esto es, garantizar el uso y goce del inmueble para los fines pactado, sino que, también debido a que recibe una suma como contraprestación, por lo que, pagar por estas mejoras equilibra la relación negocial.

En segundo lugar, debe indicarse que si este despacho declara la nulidad de la escritura pública en virtud de que el verdadero dueño es el señor Tarsicio es claro que debe aplicarse lo consagrado en el artículo 739 del Código Civil, puesto que, el planteamiento de la antenna se realizó en virtud de un contrato de arrendamiento con una persona que se reputaba dueño y se acreditó mediante documentos pertinentes, por lo que la antenna fue ubicada en el predio bajo autorización y por ello el demandante deberá pagar el valor de esta a mi poderdante.

En conclusión, en uno u otro estadio y en virtud de que el demandante alega la adquisición de la antenna y que por ende deberá quedarse en el predio, es claro que en el hipotético caso donde mi representada sea condenada a devolver el bien, el demandante y el arrendador deberá pagar a mi representada el valor de la antenna que fue impostada por Comunicación Celular SA Comcel SA, lo anterior con ocasión al derecho de crédito que le asiste a esta.

9. SUBSIDIARIA: FALTA DE PRUEBA DE LOS HONORARIOS POR ASISTENCIA TÉCNICA DEL ABOGADO.

En el proceso de la referencia no es procedente el reconocimiento de conceptos de los honorarios por asistencia técnica para defender los intereses del demandante, por cuanto Comunicación Celular SA Comcel SA no participo en la constitución de la Escritura Pública objeto de nulidad absoluta por supuesto hecho ilícito, además, solo ostenta la calidad de arrendatario del bien del cual el demandante se reputa dueño, por lo que será inviable no solo que se condene a mi representada por el reconocimiento de este concepto, sino, también que la acción sea procedente, pues no se cumplen los requisitos exigidos por la ley. Sin embargo, sin que ello constituya reconocimiento alguno de responsabilidad por parte de la demandada, debe decirse que dentro del plenario no existe prueba alguna que acredite la causación y el monto de los mismos, y estos no pueden ser reconocidos por el mero dicho demandante. En ese sentido, es claro que la parte demandante está efectuando una petición que no puede ser reconocida, pues la parte actora no ha cumplido con la carga probatoria de demostrar que en efecto se incurrió en ese gasto, por ello, la suma solicitada no puede ser reconocida.

En este orden de ideas, es preciso reiterar que la parte Demandante tenía entre sus mandatos toda la carga probatoria sobre el concepto deprecado en la demanda. Por lo tanto, los honorarios por asistencia técnica para defender los intereses de su representado deberán estar claramente probados a través de los medios idóneos que la ley consagra en estos casos. Esta teoría ha sido ampliamente desarrollada por la Corte Suprema de Justicia, debido a que sobre este particular ha establecido lo siguiente:

*“(…) aun cuando en la acción de incumplimiento contractual es dable reclamar el reconocimiento de los perjuicios, en su doble connotación de daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que para ello resulta ineludible que el perjuicio reclamado tenga como causa eficiente aquel incumplimiento, **y que los mismos sean ciertos y***

concretos y no meramente hipotéticos o eventuales, teniendo el reclamante la carga de su demostración, como ha tenido oportunidad de indicarlo, de manera reiterada¹² (Subrayado y negrita fuera de texto)

En conclusión, no es procedente el reconocimiento suma por concepto de adelanto de honorarios por asistencia técnica para defender los intereses del demandante, por cuanto no existe prueba cierta que indique la acreditación del mismo por parte del Demandante. Este no aportó documento que lo acreditara. De modo tal, que al no encontrarse probado el concepto que se alega, es jurídicamente improcedente su reconocimiento. Tal y como lo han señalado los pronunciamientos jurisprudenciales citados en líneas precedentes.

10. SUBSIDIARIA: COMPENSACIÓN

En el hipotético y eventual caso en el que este respetado despacho considere que debe existir condena para restituir el canon de arrendamiento y al mismo tiempo a restituir el inmueble el señor Tarsicio Prieto Ortiz, deberá compensar las obligaciones teniendo en cuenta la mejora a su bien inmueble, puesto que, para el presente caso opera la compensación como modo de extinguir la obligación, tal cual se procede a explicar:

“ARTICULO 1714. <COMPENSACION>. Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse.”

Por otra parte, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado la definición de la compensación en los siguientes términos:

“En primer término, sostiene que el derecho a la compensación es una garantía procesal que permite resolver los conflictos entre quienes tengan obligaciones mutuas (...)”

Teniendo en cuenta la norma y sentencia citada, es claro que en una eventual condena en la que se declare que mi representada debe restituir el pago de los cánones de arrendamiento deprecados en la demanda, mi representada no podrá ser llamada a responder por los mismos, puesto que, en el caso en concreto opera como modo de extinción de las obligaciones la compensación, puesto que, al no poder desinstalar la antena de comunicaciones, este deberá responder los el valor de la misma, así pues, se compensa esta suma por los montos a los que sea condenada mi representada.

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de febrero de 2018. Mp. Margarita Cabello Blanco. EXP: 2007-0299 .

Ahora bien, debe hacerse la aclaración, que si bien, la antena representa un monto mayor al que se solicita por el demandante, este únicamente puede ser compensado en la medida del que se solicita. No obstante, es evidente que como las pretensiones se estiman por un valor inferior al de la antena, este deberá igualarlo, pagando así la diferencia a mi representada.

En conclusión, en el eventual e hipotético caso en el que Comunicaciones SA Comcel SA deba reconocer algún pago por cánones de arrendamiento al demandante, este se extingue por la compensación que deberá ser declarada en virtud de que el demandante debe pagar por la Antena que se encuentra impostada en el predio, adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, al ser una suma superior la de la antena, el señor Priero deberá igualar para compensar la diferencia.

VI. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS MEDIOS DE PRUEBA DEL DEMANDANTE

1. OBJECCIÓN AL DECRETO DE LA PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL

Me opongo a que se decrete la INSPECCIÓN JUDICIAL sobre el bien ubicado en la Calle 28 No. 15-34 38 Esta casa 24 Mz E Urbanización San Carlos de Villavicencio, en virtud de que, Comunicaciones S.A. Comcel SA suscribió un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta., por lo que es incongruente que se solicite la inspección judicial sobre un inmueble del cual mi prohijada no usa. Lo que indica indiscutiblemente que son dos predios diferentes y que sobre el que se solicita la inspección judicial mi prohijada no tiene el uso.

VII. MEDIOS DE PRUEBA

Solicito respetuosamente se decreten como pruebas las siguientes:

1. DOCUMENTALES

- 1.1. Contrato de arrendamiento suscrito entre Ana Isabel Hernández de Torres y Comunicaciones S.A. Comcel S.A
- 1.2. Comprobantes de pago de cánones de arrendamiento.
- 1.3. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Número de Matrícula 230-126912
- 1.4. Sentencia No. 23 del 6 de septiembre de 2017 emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, radicado 2015-0765.
- 1.5. Sala Civil de Decisión, Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sentencia del 28 julio de 2020, Radicado 76001-31-03-003-2018-00043-01-3473, M.P. Dr. Homero Mora Insuasty.
- 1.6. Sentencia del 30 de julio de 2019 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, Radicado 2018-00043.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

- 2.1. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte al señor **TARSICIO PRIETO ORTIZRUBIO**, en su calidad de Demandante, a fin de que conteste el cuestionario que se le formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación, y en general, de todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este litigio. El señor **TARSICIO PRIETO ORTIZRUBIO** podrá ser citado en la dirección de notificación relacionada en la demanda.
- 2.2. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte al señor **JOSE FRANCISCO TORRES GUEVARA**, en su calidad de demandado, a fin de que conteste el cuestionario que se le formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación, y en general, de todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este litigio. El señor **JOSE FRANCISCO TORRES GUEVARA** podrá ser citado en la dirección física Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta. Datos consignados en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Número de Matrícula 230-126912.
- 2.3. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte a la señora **ANA ISABEL HERNANDEZ TORRES**, en su calidad de demandada, a fin de que conteste el cuestionario que se le formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación, y en general, de todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este litigio. La señora **ANA ISABEL HERNANDEZ TORRES** podrá ser citada en la dirección física Carrera 15 este No. 28ª-20 Manzana E, Lote 27 Villavicencio Meta. Datos consignados en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con Número de Matrícula 230-126912

3. DECLARACIÓN DE PARTE

- 3.1. Al tenor de lo preceptuado en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito ordenar la citación del Representante Legal de **COMUNICACIÓN CELULAR S.A COMCEL S.A.** para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos referidos en la contestación de la demanda y, especialmente, para exponer y aclarar lo relacionado a la suscripción del contrato de arrendamiento, uso de las antenas y demás situaciones relevantes.

4. TESTIMONIALES

- 4.1. Solicito se sirva citar a la doctora **LINA ESPINEL MALAVER**, Analista administrativa de inmuebles de mi representada con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda, así como de los fundamentos de hecho y derecho sobre el contrato de arrendamiento y el trámite que se adelanta con cada uno de los contratantes, revisión

documental y viabilidad de vinculaciones jurídicas y demás elementos relacionados con la actividad inmobiliaria de mi prohijada

Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho acerca de las características, condiciones de vinculación inmobiliaria que realiza mi prohijada y los parámetros a seguir en los contratos de arrendamiento, la doctora Espinel Malaver podrá ser citada al teléfono Cel.3226421230 y al correo Lina.espinelm@claro.com.co

- 4.2. Solicito se sirva citar al profesional **WILMAR ALFONSO BERNAL GAITAN.**, Jefe administrativo de inmuebles de mi representada con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda, así como de los fundamentos de hecho y derecho sobre el contrato de arrendamiento y el trámite que se adelanta con cada uno de los contratantes, revisión documental y viabilidad de vinculaciones jurídicas y demás elementos relacionados con la actividad inmobiliaria de mi prohijada, y la instalación de antenas.

Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho acerca de las características, condiciones de vinculación inmobiliaria que realiza mi prohijada y los parámetros a seguir en los contratos de arrendamiento al momento de proceder a la vinculación para realizar la instalación de antenas, el testigo podrá ser citado en el correo wilmar.bernal@claro.com.co o en el celular 3133334343.

- 4.3. Solicito se sirva citar a la doctora **MARÍA CAMILA AGUDELO ORTIZ**, asesora externa de mi representada con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda, así como de los fundamentos de hecho y derecho sobre los alcances de las antenas de telefonía de telecomunicación, su interés general y suscripción de contratos

Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho acerca de las características, condiciones, tratativas preliminares, vigencia, y utilidad de las antenas de telecomunicaciones y estaciones de COMCEL S.A objeto del presente litigio. El testigo podrá ser citado en la CALLE 13 N° 10 -22 apt. 402 de la ciudad de Bogotá o en el correo electrónico camilaortiz2797@gmail.com

VIII. ANEXOS

1. Pruebas relacionadas en el acápite de pruebas.
2. Poder a mi conferido por COMUNICACIÓN CELULAR S.A COMCEL S.A.

IX. NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones electrónicas en la dirección de correo electrónico notificaciones@gha.com.co y físicas en la calle 69 N° 4-48 oficina 502, Edificio 69 de la ciudad de Bogotá.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

T.P. No. 39.116 del C. S. J.