

REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, seis (6) de mayo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO POR DECIDIR

Se resolverá el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado de la demandada y representante legal de INVERLOP EXPRESS S.A. quien se anuncia como cesionaria del Banco Central Hipotecario, contra el auto del 23 de junio de 2021, con el que se ordenó la expedición de los oficios correspondientes para que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, cancele el embargo decretado sobre los inmuebles local comercial y apartamento de la calle 17 N° 9-96/100-104 de la misma ciudad; disponiéndose la entrega de los mismos a su propietaria en virtud de la citada cancelación de las cautelas ordenadas y practicadas en el actual proceso. En la misma providencia se ordenó informar al arrendatario del inmueble señor ELMER ORTÍZ BEJUMEA, sobre la terminación y cancelación de las medidas cautelares y entrega definitiva del inmueble a su propietaria, con quien de ahora en adelante deberá entenderse, según el contrato de arrendamiento que exista.

LOS RECURSOS

Se presentaron de acuerdo con el memorial correspondiente, en contra del penúltimo inciso de la providencia, por el cual se ordenó la entrega del inmueble a la señora ÁNGELA MARÍA LEONOR TRUJILLO DE MONTES, condicionada a que el señor ELMER ORTÍZ BEJUMEA se entienda en lo sucesivo con su propietaria, exigiendo el recurrente que la entrega sea inmediata.

Señala el recurrente que el Despacho está interviniendo indebidamente en la entrega, porque le permite al arrendatario continuar indefinidamente en el inmueble, cuando debería comisionar dicha entrega por intermedio de la autoridad correspondiente.

PRUEBAS

Se encuentra demostrado que mediante auto del 29 de octubre de 1999, visible al C. UNO FI.44 del proceso ejecutivo hipotecario del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO entonces, contra ÁNGELA MARÍA TRUJILLO DE MONTES con C. C. 28.783.066 de Honda, fue ordenado el embargo de los inmuebles hipotecados de la calle 17 N° 9-96/100-104 de Girardot, con matrículas inmobiliarias 307-42605 y 307-42606 en cuyos folios fueron registradas tales medidas, habiéndose secuestrado los mismos mediante comisionado el 13 de diciembre del mismo año (C. UNO FI.70), diligencia esta que fuera atendida por el arrendatario del inmueble Sr. ELMER ORTIZ BENJUMEA, quien detentaba la tenencia en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la señora ÁNGELA PATRICIA MONTES TRUJILLO con C.C.39.573.532 de Girardot, según documento fechado el 20 de agosto de 1999, y que fuera exhibido en la citada diligencia de secuestro, y que obra a folio 71 del cuaderno UNO del proceso ejecutivo hipotecario.

Por auto del 3 de diciembre de 1999 (C. 1 FI. 26 Concordato) el Juzgado Primero Civil del Circuito admitió demanda de concordato de la deudora ÁNGELA MARÍA LEONOR TRUJILLO DE MONTES, disponiendo entre otros asuntos, el envío de todos los procesos ejecutivos adelantados en ese y todos los demás despachos judiciales de Girardot y Bogotá, con destino al concordato de acuerdo con el Art. 99 Inc. 2° de la Ley 222 de 1995. En la misma providencia se ordenó el embargo de los inmuebles de la calle 17 N° 9-100/104 de Girardot.

En los correspondientes folios inmobiliarios se registraron los embargos dentro del concurso de acreedores, cancelándose las medidas registradas por el proceso ejecutivo hipotecario.

A FI.43 del mismo cuaderno del concordato, obra oficio 0634 del 14 de abril de 2000, remisorio del proceso ejecutivo hipotecario del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO entonces, contra ÁNGELA MARÍA TRUJILLO DE MONTES, con destino al proceso de concurso de acreedores.

A Fols. 96 al 100 del mismo cuaderno del concurso de acreedores, se libra despacho comisorio para el secuestro del inmueble, habiéndose tenida por practicada dicha diligencia, con la que fuera consumada dentro del hipotecario, según auto del folio 100.

El secuestro del inmueble tras ser requerido para rendición de cuentas, cumple con dicho requerimiento como obra a folios 123 a 135 del C.1 del proceso de concurso de acreedores, allegando entre otros documentos el fechado el 20 de agosto de 1999, que contiene recibo de pago anticipado por 3 años que hiciera el arrendatario ELMER ORTIZ BENJUMEA en favor de la arrendadora ÁNGELA PATRICIA MONTES T.; explicando el auxiliar de la justicia que respetó dicho anticipo y sólo empezó a recibir arrendamientos de los inmuebles desde el 20 de agosto de 2002.

A folio 378 del C. 1 del proceso del concurso de acreedores, obra copia del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de julio de 2002, sobre los mismos inmuebles y entre el mismo arrendatario y el secuestro, en cuya cláusula adicional las partes pactaron como

duración del arrendamiento, hasta la fecha en que el secuestre o el juzgado así lo determinen.

Posteriormente fue relevado el secuestre y una vez posesionada la persona que lo reemplazó, esta intentó el pacto de otro contrato sin que dicho cometido hubiere triunfado, debido al aumento del precio del arrendamiento propuesto por la auxiliar de la justicia, y rechazado por el arrendatario.

El 21 de abril de 2016 se declaró el desistimiento tácito y la consecuente terminación del proceso de concurso de acreedores, que ya había llegado a la etapa de liquidación obligatoria. En el mismo auto se ordenó la entrega de títulos judiciales a quien corresponda, la cancelación de las medidas cautelares y la puesta a disposición de los remanentes si los hubiere en favor de los procesos y juzgados correspondientes, el desglose de los documentos, y la devolución de los expedientes de los procesos incorporados al concurso de acreedores y la liquidación (Fl. 443 C.1 concurso-liquidación).

Mediante auto del 1° de noviembre de 2018 se dispuso la terminación del proceso ejecutivo hipotecario, por solicitud del acreedor cesionario INVERLOP EXPRESS S.A. y la deudora ÁNGELA MARÍA TRUJILLO DE MONTES quienes fundaron su solicitud en el pago total de obligación.

CONSIDERACIONES

Como quedó demostrado con las pruebas relacionadas anteriormente, es claro e incontrovertible que en el momento en que fueron secuestrados los inmuebles dentro del proceso ejecutivo hipotecario tantas veces mencionado en líneas precedentes, estos se encontraban en tenencia del arrendatario HELMER ORTIZ BENJUMEA, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con la señora ÁNGELA PATRICIA MONTES TRUJILLO, a quien el arrendatario le pagó tres años de renta adelantados.

También se demostró que en el proceso de concurso de acreedores que se tornó en liquidación obligatoria, fueron cautelados con embargo los mismos inmuebles habiéndose registrado tales medidas; con la consecuente cancelación de los embargos ordenados y registrados dentro del proceso ejecutivo hipotecario, como se puede confirmar en los correspondientes folios inmobiliarios.

Igualmente se demostró que el proceso de concurso de acreedores que mutó en liquidación obligatoria, fue terminado y se levantaron las cautelas, habiéndose registrado tal levantamiento como obra en los folios inmobiliarios correspondientes.

Así las cosas, y con el levantamiento de las medidas cautelares dentro de este proceso, se ordenó la entrega de los inmuebles en favor de su propietaria, con la advertencia al arrendatario que deberá entenderse en lo sucesivo con aquella, de acuerdo con el contrato de arrendamiento existente.

Contra este aspecto es que se dirigen los recursos que hoy se deciden, exigiéndose por parte de la señora Trujillo y el representante legal de INVERLOP EXPRESS S.A., la

entrega directa e inmediata de los inmuebles por intermedio del juzgado que deberá librar despacho comisorio para tal fin a la autoridad correspondiente.

Lo primero que debe advertirse, y como quedó comprobado con la diligencia de secuestro de los inmuebles; es que cuando dicha diligencia fue practicada, en el inmueble se encontraba el señor ELMER ORTIZ BENJUMEA como arrendatario de la señora ÁNGELA PATRICIA MONTES TRUJILLO, quien al parecer y por sus apellidos es hija de la señora TRUJILLO DE MONTES.

Siendo así, y estando el inmueble aún en tenencia del citado arrendatario, lo que se impone como actuación elemental por parte de esta judicatura, es entregar los inmuebles a su propietaria en las mismas condiciones en que los encontró cuando fueron secuestrados, que fue exactamente lo que se hizo con la providencia atacada, con la comunicación al arrendatario de entenderse con la propietaria de los bienes, de los que se realizó su entrega como fueron hallados en el momento de su secuestro, y de acuerdo con el contrato de arrendamiento existente actualmente, que no es otro que el suscrito entre ELMER ORTIZ BENJUMEA como arrendatario, y la señora ÁNGELA PATRICIA MONTES TRUJILLO como arrendadora; pues el auxiliar de la justicia que lo recibiera para su cuidado y administración, no podía aniquilar ni dar por terminado dicho contrato celebrado entre los dos ciudadanos en cita, máxime cuando con la terminación del proceso dentro del cual lo recibiera y ejerciera sus funciones como auxiliar de la justicia, se ordenó la cancelación de las medidas cautelares de embargo y secuestro, en cuya virtud cesaron todos los efectos de estas, inclusive la contratación del secuestro con el arrendatario, pues no devendría consecuente, que una vez cancelada la medida de secuestro pudieren subsistir los actos y contratos con los que dicha administración fuera ejercida por el auxiliar de la justicia.

Es necesario recordar que el embargo y secuestro no son causales para terminar el contrato de arrendamiento, pues dicha causal no está contemplada en la L. 820 de 2003, ni en el Código de Comercio, ni tampoco en el Código Civil.

De esta forma lo ha considerado nuestra Corte Suprema de Justicia, según sentencia 00236-01 del 12 de marzo de 2012:

"El citado extracto normativo indica, sin lugar a dudas, que el embargo y secuestro de un bien no son causales de terminación del contrato de arrendamiento, sino que, por el contrario, el legislador quiso que ese contrato fuese respetado aún por los propietarios sobrevivientes, tal como lo dispone el inciso final de la citada norma, al hacer remisión al artículo 2020 ejusdem.

Esta última norma expresa, a su vez, que aún todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo, estará obligado a respetar el arriendo.

Luego, si el propio adquirente del bien está obligado a respetar el arriendo, con mucha más razón lo estará quien no detenta la propiedad, sino que funge como simple tenedor.

Todo lo anterior se halla en consonancia con lo previsto en el artículo 2008 de la ley civil, dentro del cual no se menciona el embargo o secuestro de un bien como causal de extinción del arrendamiento."

Expresamente el Art. 2023 del C.C dispone: "Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derecho y obligaciones del arrendador."

Ahora, sobre la terminación de las funciones del secuestre, en la misma sentencia la Corte expresa: "...el secuestro se perfecciona con la entrega de la cosa que a título precario hace el juez al secuestre; y éste cesa en sus funciones cuando, en acatamiento de la orden judicial que así lo dispone, restituye el bien o bienes a quien por derecho corresponda. Durante el lapso comprendido entre estos extremos, más o menos largo según las contingencias de la litis, el secuestre está en relación con la cosa a título de mero tenedor y en definitiva la tiene a nombre del propietario o de quien llegue a serlo..." "...su función dentro del proceso se limita a la de un simple tenedor o administrador que funge a nombre del propietario, por lo que no le está permitido, como no lo está a ningún tercero que obre sin facultades para ello, modificar los contratos que se hayan celebrado sobre los bienes respecto de los cuales ejerce su custodia..."

Entonces la única entrega posible por parte de la judicatura es la que ya se dispuso, dejando a la propietaria en disposición del inmueble tal como se encontraba al momento de su secuestro, es decir en tenencia del arrendatario que contrató con la señora MONTES TRUJILLO, ya que el arrendatario nunca se ha desprendido de la citada tenencia que recibió en cumplimiento de las obligaciones que la arrendadora adquirió con el citado contrato; quien será a quien corresponde ejercer las actuaciones judiciales correspondientes para recuperar la tenencia del inmueble en contra del arrendatario, y no a esta judicatura que solo puede actuar en el marco de los procesos que fueron ventilados ante si en el concurso de acreedores, liquidación obligatoria y ejecutivo hipotecario, y solo para resolver los asuntos propios de los mismos, mas no para entrar al aniquilamiento o terminación unilateral del contrato de arrendatario que liga a las partes del mismo, ni mucho menos para desalojar o expulsar al arrendatario de los inmuebles, como lo pretende el recurrente de manera inconsulta con las normas y derechos de los contratantes en cuestión.

Así las cosas, corresponderá a la señora ÁNGELA MARÍA LEONOR TRUJILLO DE MONTES propietaria de los inmuebles, quien al parecer delegó su administración para la época final de la década de los 90' a la señora ÁNGELA PATRICIA MONTES TRUJILLO, a quien le corresponda entenderse con esta en su calidad de arrendadora, para surtir los trámites, gestiones y diligencias tendientes a recuperar la tenencia de dichos inmuebles en contra del arrendatario; ya que la tenencia que ostenta el Sr. ELMER ORTIZ BENJUMEA, la derivó y adquirió en virtud de la relación contractual con otra persona particular con quien celebró arrendamiento, sin que pueda el Estado a través de la Rama Judicial intervenir dicha contratación, sin que medie una demanda de restitución de inmueble arrendado, pues se repite la actuación del secuestre como administrador de los bienes ya culminó con el levantamiento de las cautelas, y con ellas todos los efectos y contratos celebrados por el citado auxiliar de la justicia, conservando así plena validez el contrato de arrendamiento suscrito antes de las citadas cautelas, y que fuera celebrado por una delegada o administradora de la propietaria de los bienes, en cuya virtud fue hallado en los inmuebles como arrendatario el Sr. ORTIZ BENJUMEA, cuando fuera practicada la diligencia de secuestro, y quien en la actualidad

conserva dicha tenencia por el mismo contrato; razón por la que esta judicatura entregó los inmuebles a su propietaria en las mismas condiciones que en que se encontraban cuando fue secuestrado.

Por las anteriores consideraciones se impone la denegación de la reposición solicitada de la providencia recurrida, denegándose igualmente el recurso de apelación que en subsidio fue interpuesto, teniendo en cuenta que dicha decisión no se encuentra enlistada en el Art. 321 del C.G.P. como susceptible del recurso en cita, ni en otra norma se indica su procedencia.

De esta manera el despacho,

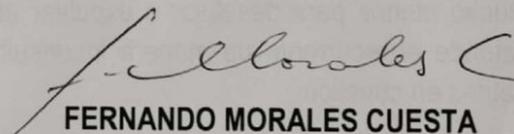
RESUELVE

PRIMERO: Denegar la reposición del auto del 23 de junio de 2021.

SEGUNDO: Igualmente denegar la concesión del recurso de apelación interpuesto como subsidiario.

NOTIFÍQUESE

El Juez,



FERNANDO MORALES CUESTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot – Cund., Diez (10) de mayo de dos mil Veintidós (2022)

Reconocer a la Dra. CLAUDIA PATRICIA ESCOVAR CASTRILLÓN, abogada en ejercicio, como apoderada judicial del señor JUAN CARLOS CARMONA ARIAS, en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

El Despacho para resolver la solicitud de cesión de derechos litigiosos, solicitada por dicha apoderada judicial, y conforme a lo preceptuado en el inciso 3° del artículo 68 del Código General del Proceso **RESUELVE:**

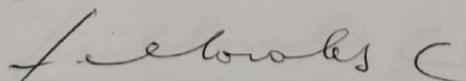
1. RECONOCER al señor **JUAN CARLOS CARMONA ARIAS**, para todos los efectos legales, como **cesionario** titular, subrogatario de los derechos litigiosos, garantías y privilegios que le puedan pertenecer y corresponder al cedente **ÁNGEL RODOLFO ESCOVAR CASTRILLÓN** como demandante en este proceso; en la suma de Cincuenta Millones de Pesos (\$50.000.000.00), conforme a la cesión de derechos de fecha 19 de noviembre de 2021, contenidas en la documentación adjunta.

2. TENER al señor **JUAN CARLOS CARMONA ARIAS** como litisconsorte de la demandante señora **JULIETA DEL ROSARIO GONZÁLEZ ROJAS**. (Inciso 3° del artículo 68 del C.G.P.).

3. Notifíquese esta providencia al extremo demandado, conjuntamente con el auto admisorio de la demanda.

NOTIFÍQUESE

El Juez


FERNANDO MORALES CUESTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot – Cund., Diez (10) de mayo de dos mil Veintidós (2022)

Reconocer a la Dra. CLAUDIA PATRICIA ESCOVAR CASTRILLÓN, abogada en ejercicio, como apoderada judicial del señor ÁNGEL RODOLFO ESCOVAR CASTRILLÓN, en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

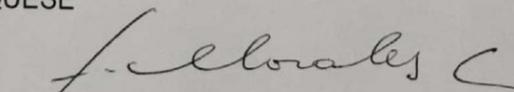
El Despacho para resolver la solicitud de cesión de derechos litigiosos, solicitada por dicha apoderada judicial, y conforme a lo preceptuado en el inciso 3º del artículo 68 del Código General del Proceso **RESUELVE:**

1. RECONOCER al señor **ÁNGEL RODOLFO ESCOVAR CASTRILLÓN**, para todos los efectos legales, como **cesionario** titular, subrogatario de los derechos litigiosos, garantías y privilegios que le puedan pertenecer y corresponder a la cedente JULIETA DEL ROSARIO GONZÁLEZ ROJAS como demandante en este proceso; en la suma de Cincuenta Millones de Pesos (\$50.000.000.00), conforme a la cesión de derechos de fecha 4 de mayo de 2021, contenidas en la documentación adjunta.

2. TENER al señor **ÁNGEL RODOLFO ESCOVAR CASTRILLÓN**, como litisconsorte de la demandante señora **JULIETA DEL ROSARIO GONZÁLEZ ROJAS**. (Inciso 3º del artículo 68 del C.G.P.).

3. Notifíquese esta providencia al extremo demandado, conjuntamente con el auto admisorio de la demanda.

NOTIFÍQUESE
El Juez


FERNANDO MORALES CUESTA