

Señor(a)

JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL

Chinchiná

Proceso	: Restitución de tenencia.
Demandante	: Banco Davivienda S.A.
Demandada	: Maryury Galvis Ocampo
Radicado	: 2021-108.

DIANA PATRICIA GIL HENAO, abogada con Tarjeta Profesional No. 231.209 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, e identificada con C.C No. 1.088.291.054 expedida en Pereira, actuando en mi condición de apoderada judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito interponer recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto No. 676 de fecha 08 de noviembre de 2023 por medio del cual se ordenó la suspensión del proceso del asunto, por admisión de la demanda en trámite de insolvencia.

Fundamento mi recurso en lo siguiente:

Banco Davivienda inició proceso de restitución tenencia en contra de la señora MARYURY GALVIS OCAMPO, siendo admitida la demanda por parte de su despacho el día 14 de junio de 2023 y obteniendo sentencia favorable mediante providencia de fecha 05 de septiembre de 2023, decisiones todas ejecutoriadas dentro del proceso de la referencia.

En la citada sentencia además de ordenarse la entrega inmediata del bien inmueble entregado en leasing, se dispone la terminación del contrato No. 06008084600097284 suscrito por la parte demandada con Banco Davivienda.

Posteriormente, el día 15 de septiembre de 2023, la parte demandada fue admitida en trámite de insolvencia de persona natural no comerciante, sin embargo, la sentencia dictada en el presente proceso se encontrada ejecutoriada y por ende los contratos de arrendamiento financiero terminados.

Luego entonces, mediante la providencia recurrida el despacho dispuso la suspensión del proceso del asunto y con ello la diligencia (administrativa) de entrega. No obstante, el proceso verbal de restitución que nos ocupa no se inició ni va a continuarse después del 15 de septiembre de 2023, pues todas sus etapas se encuentran surtidas y sus decisiones ejecutoriadas, los contratos de leasing se encuentran terminados por decisión judicial y el hecho de que la parte demandada no haya hecho entrega voluntaria del inmueble, aun conociendo la sentencia, no constituye cosa diferente a un fraude a resolución judicial.

Dispone el artículo 545 del CGP que uno de los efectos de admisión del proceso de insolvencia, es que no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles contra el deudor.

De esta norma se puede interpretar que dicha prohibición de continuar con el proceso de restitución de tenencia no es procedente cuando se cuenta con sentencia de restitución en firme, tal y como en oficio No. 220-246225¹ del 15 de diciembre de 2016 la Superintendencia de Sociedades conceptuó:

¹ Superintendencia de Sociedades, Oficio No. 220-246225 del 15 de diciembre de 2016.
https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_concepto_s_juridicos/OFICIO%20220-246225.pdf

DIANA PATRICIA GIL HENAO
ABOGADA

"De otra parte, se observa que puede suceder que, dentro de un proceso de restitución de un bien arrendado, se haya proferido sentencia y la misma se encuentre debidamente ejecutoriada, en cuyo caso, debe darse estricto cumplimiento a la misma, así el proceso de reorganización se haya iniciado posteriormente."

Diferente sucede con la acción ejecutiva por el cobro de los cánones adeudados, pues mientras el proceso verbal termina con la sentencia, el ejecutivo solo con el pago o extinción de la obligación.

No puede la parte demandada pretender revivir términos o etapas surtidas en un proceso terminado y con sentencia ejecutoriada.

Bien puede la demandada someterse a un proceso concursal y negociar sus deudas, pero lo que es claro y así debe quedar es que los contratos de leasing declarados terminados en el proceso de referencia no son objeto de negociación y los activos de los cuales se ordenó su restitución no pueden hacer parte del plan de negociación de la demandada, pues integran el patrimonio de la entidad acreedora.

Así las cosas siendo admitido el proceso de insolvencia con fecha posterior a la ejecutoria de la sentencia proferida en el proceso de restitución, no existe razón jurídica ni lógica para desconocer la realidad procesal de un proceso terminado por sentencia favorable a favor del demandante; y menos para menoscabar los derechos patrimoniales de dominio que ejerce el demandante sobre el inmueble que ya no es objeto de arrendamiento por cuanto se encuentra terminado judicialmente el contrato de leasing entre el Banco Davivienda y la señora Maryury Galvis Ocampo.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado del contrato de leasing No. 06008084600097284 suscrito el 05 de febrero de 2016 con otrosí del 5 de agosto del 2017, entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora MARYURY GALVIS OCAMPO identificada con cedula de ciudadanía No. 30.357.457, como arrendadora la primera y arrendataria la segunda, sobre el bien descrito en el contrato.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada restituir el inmueble con F.M.I. 100-61540, cuyas características aparecen consignadas en el numeral segundo de los hechos de la demanda genitora de este proceso, motivo de la presente acción a la entidad demandante, dentro de los (03) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al Inspector de Policía de Chinchiná, Caldas, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de un salario mínimo mensual vigente por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Nótese que el único trámite pendiente dentro del proceso de restitución es meramente administrativo y encaminado a restablecer el derecho de propiedad del demandante, ya reconocido por sentencia judicial, esto es la diligencia de entrega.

Y es que, a la luz de la lógica, no existe razón legal para impedir al propietario, esto es Banco Davivienda, el ejercicio de su derecho de propiedad, cuando no existe vigente ningún contrato de arrendamiento que entregue la tenencia a un arrendatario, esto la demandada. Es decir, ¿bajo qué figura legal se estaría entregando la tenencia del inmueble si no media contrato de arrendamiento vigente? La inseguridad jurídica a la que se somete el demandante y la vulneración de sus derechos patrimoniales y procesales es potencial, pues

se le impide el acceso al ejercicio de su propiedad, pero las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento se extinguieron.

Debe indicarse que las sentencias emanadas de las autoridades judiciales deben ser cumplidas por estas, pues de nada serviría al usuario de la administración de justicia tener una sentencia de cuya ejecución se desentiendan las autoridades estatales, la sentencia emitida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado tiene carácter vinculante entre las partes.

Es claro que, en este caso particular, no estamos frente a la continuación de un proceso de restitución, si no por el contrario ante el cumplimiento de una orden judicial, la eficacia del fallo emitido sobre la restitución de inmueble arrendado, por lo que mal haría el despacho, en suspender el acatamiento por el inicio del proceso concursal, que valga advertir fue presentado con posterioridad al fallo.

En ese orden ideas, debe apuntarse que existen varios conceptos de la Superintendencia de Sociedades² que hacen alusión a lo aquí ocurrido, pues obran un sin número de oficios emitidos por la entidad que tratan este tema, tales como:

Oficio 220-098444 del 08 de noviembre de 2012, al indicar en la parte final:

"Ahora bien, puede suceder que, dentro de un proceso de restitución de un bien arrendado, se haya proferido sentencia y la misma se encuentre debidamente ejecutoriada, en cuyo caso, debe darse estricto cumplimiento a la misma, así el proceso de reorganización se haya iniciado posteriormente".

Oficio 220-033094 del 08 de abril de 2013, al indicar:

"Frente a los procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles e inmuebles, debe tenerse en cuenta que si al momento de inicio del proceso de reorganización, existe sentencia ejecutoriada a través de la cual se ordene la restitución del inmueble arrendado, la sociedad deudora deberá proceder a la restitución del inmueble".

Conceptos que fueron reiterados por la Superintendencia de Sociedades mediante oficio No. 220-097277³ del 13 de septiembre de 2019:

"Ahora bien, si la sentencia que dio fin al proceso de restitución se generó antes del inicio del proceso de insolvencia, es decir existe sentencia en firme en el proceso de restitución de inmueble arrendado, antes del inicio del proceso de reorganización, el arrendatario no podrá oponerse a la restitución ordenada en la sentencia, la cual constituye el pronunciamiento del juez que pone fin al proceso al decidir sobre las pretensiones de la demanda y las excepciones de mérito. (...)

Conforme a lo anterior, a juicio de esta oficina no será admisible la oposición del arrendatario ante una sentencia de restitución de inmueble arrendado, ni siquiera exhibiendo el auto de admisión al proceso de reorganización empresarial. El fallo en el proceso de restitución de inmueble arrendado conlleva una consecuencia necesaria

² Si bien estos conceptos hacen alusión expresa a la Ley 1116 de 2006, se hace necesario acudir a la interpretación, de acuerdo con el artículo 28 del Código Civil, en cuanto al significado legal de las palabras de ley.

³ Superintendencia de Sociedades, Oficio No. 220-097277 del 13 de septiembre de 2019. https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO_220-097277_DE_2019.pdf

que consiste en la diligencia de entrega del bien, hecho que sucede con posterioridad en el tiempo a la sentencia y que implica que la soberanía del imperio del juez se desplace en el tiempo más allá de la fecha de la sentencia hasta que se lleve la diligencia a cabo (...)

(...) la eficacia de la administración de justicia acompaña a las partes hasta la diligencia de entrega, por lo que mal podría interpretarse que el inicio del proceso de insolvencia impida la realización concreta del derecho que se declara en una providencia judicial anterior, bajo una descontextualización del artículo 22 de la Ley 1116 de 2006. "

La doctrina⁴ también ha encontrado acertado este análisis, dada la obligatoriedad del cumplimiento de una sentencia ejecutoriada, y la inexistencia de vínculo contractual que proteja el ánimo de señor y dueño del propietario.

Así las cosas:

- i) El demandante es propietario inscrito y legítimo del inmueble denominado LOTE TERRENO No. 5 DE LA MANZANA "A" CON CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE 6 C No. 11 A - 16 URBANIZACIÓN BETANIA, ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, DEPARTAMENTO DE CALDAS.
- ii) Mediante Sentencia No. 11 de fecha 05 de septiembre de 2023 dictada por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná se dispuso la terminación del contrato de leasing 06008084600097284 y consecuente con ello la restitución y entrega a favor de Banco Davivienda S.A del bien inmueble citado. Providencia que se encuentra ejecutoriada.
- iii) No existe contrato de arrendamiento vigente entre Banco Davivienda y la señora Maryury Galvis Ocampo sobre el citado inmueble.
- iv) El contrato de leasing, por su naturaleza no es objeto de objeto de negociación en concursal, pues se negocian los cánones causados, pero no la vigencia del contrato.
- v) No estamos frente a la continuación de un proceso de restitución, si no por el contrario ante el cumplimiento de una orden judicial.

Por lo anterior, ruego el favor de reponer el auto No. 676 de fecha 08 de noviembre de 2023 y en su lugar ordenar el cumplimiento de la sentencia No. 11 del 05 de septiembre de 2023, esto es la restitución y entrega del inmueble arrendado, por tratarse de una sentencia ejecutoriada o no existir negocio jurídico vigente de arrendamiento entre las partes, o en su defecto, se sirva conceder la apelación.

Atentamente,


DIANA PATRICIA GIL HENAO
T.P. 231.209 del C.S.J.
C.C. 1.088.291.054 de Pereira.

⁴ Universidad del Rosario, María Catalina Martínez Neira. ¿LA LEY 1116 DE 2006 ES SUFICIENTE PARA ATENDER LAS PREVISIONES JURÍDICAS DEL LEASING FINANCIERO EN EL MARCO DE LOS PROCESOS CONCURSALES?, 2022