RV: PROCESO VERBAL 2022-00091 RECURSO

Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 16/08/2022 14:52

Para: Christian Acevedo Mejia <cacevedm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Consejo Superior de la Judicatura

Julián Mazo Bedoya

Secretario
Juzgado 14 Civil Circuito de Oralidad de Medellin
Seccional Antioquia-Chocó

ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: +57-2 32 15 92
Carrera. 52 42-73 Piso 13 Of. 1307
Medellín Antioquia

De: CARLOS ROBLEDO <crobledosolano@gmail.com>
Enviado: martes, 16 de agosto de 2022 2:38 p. m.
Para: Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: PROCESO VERBAL 2022-00091

Bogotá. D.C., 16 de Agosto de 2022.

Doctora
LIZ JOHANNA GUERRERO POSADA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
Medellín

REF : PROCESO VERBAL 2022-00091

CARLOS ENRIQUE ROBLEDO SOLANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.601.889 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 79.793 del C. S. de la J, actuando en mi condición de apoderado especial de la parte demandante, con el comedimiento que me es usual, encontrándome dentro del término de ley, comparezco ante el Despacho a su digno cargo, con el objeto de interponer **RECURSO DE REPOSICION** y en subsidio de **APELACION** para ante la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Medellín , en contra de la decisión contenida en el auto proferido el 8 de agosto de 2022, en lo referente a la negación de la medida cautelar de suspensión de la diligencia de desalojo por parte de la demandada Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, en los siguientes términos:

1. Ante dicha instancia judicial cursa el Proceso Verbal de Cumplimiento de Contrato No. 2022-00091 incoado por María Idalba Arcila Garces en contra de la Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS y Parques Temáticos SAS en Liquidación respecto a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 001-274897 y 001-274898 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, dentro del cual se demanda el incumplimiento por parte de la demandadas al contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública debidamente registrada y el desconocimiento a las normas de orden público que protegen y amparan los derechos del arrendatario de inmuebles de uso comercial destinados a un establecimiento de comercio, conforme a los cánones consagrados en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio.

2. Dentro del libelo demandatorio, la parte actora, señaló como Hecho número 23 de la demanda, precisamente que *"La Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, invocando infunda, irregular e ilegalmente las disposiciones consagradas en el Artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 y sin que nos encontremos frente a una ocupación ilegal del inmueble, mediante la Resolución 2572 de 2021, comunicada mediante Oficio CS2022-00958 del 18 de enero de 2022 pretende desconocer arbitrariamente el contrato de arrendamiento y hacer efectiva a su favor la entrega del inmueble, sin que exista orden judicial que así lo disponga".*

3. Como se puede observar, constituye precisamente uno de los hechos de la demanda y, que dieron origen a la vinculación de la Sociedad de Activos

Especiales SAE-SAS a este proceso judicial conforme lo dispuesto por el Despacho en los numerales 5º y 6º del auto proferido el 31 de marzo de 2022, el que dicha entidad mediante la Resolución 2572 de 2001, invocando infundadamente la ocupación ilegal del inmueble, pretenda desconocer arbitrariamente el contrato de arrendamiento suscrito sobre los inmuebles y que constituyen la génesis, núcleo y fundamento del presente proceso judicial.

4. El Juzgado mediante auto del 20 de abril de 2022 admitió la demanda incoada y ordenó en el Numeral 4º como medida cautelar:

"DECRETAR la inscripción de la demanda en los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-274897 y No. 001-274898 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, correspondientes al inmueble ubicado en la Carrera 48 No. 38-48 de esta ciudad, de propiedad de la demandada PARQUES TEMATICOS S.A.S. EN LIQUIDACION."

5. La medida cautelar decretada fue debidamente inscrita el 20 de mayo de 2022 en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 001-274897 y 001-274898 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

6. No obstante lo anterior, es decir, la medida cautelar decretada por el Juzgado y que la expedición de la Resolución 2572 de 2021 por parte de la Sociedad de Activos Especiales, constituya precisamente el hecho 23 de la

demanda y que por consiguiente se debata judicialmente la aplicabilidad o no de la misma, la parte demandada Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, mediante Oficio del 27 de julio de 2022 ordenó la entrega y desalojo de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 001-274897 y 001-274898 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín para el día 5 de agosto de 2022 a las 9:00 AM.

7. Ante dicha situación, la parte actora, en procura de la defensa de los derechos que le asisten al arrendatario de un inmueble de uso comercial destinado para un establecimiento de comercio por un período superior a dos años, como acaece en el sub-judice, solicitó mediante memorial del 29 de julio de 2022, se requiriera a la parte demandada Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS suspender el desalojo de los inmuebles ordenado por dicha parte para el 5 de agosto de 2022 y abstenerse directa o indirectamente de llevar a cabo acciones o actuaciones que impidan el uso y goce de los inmuebles por parte de la actual arrendataria María Idalba Arcila Garcés, hasta tanto se resuelva y defina mediante sentencia judicial ejecutoriada la controversia objeto del presente proceso.

8. El Despacho Judicial mediante auto del 8 de agosto de 2022, notificado por estado del 9 de agosto de 2022, proferido por posterioridad a la diligencia de desalojo de los inmuebles llevada a cabo por la demandada Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS el 5 de agosto de 2022, negó el pedimento solicitado al considerar que "*cualquier solicitud referente a la administración derivadas de la extinción del derecho de dominio, deberá ser dirigida y*

atendida por los órganos judiciales competentes, ya que este Despacho no es el operador judicial de dicha acción."

9. A juicio de la parte actora, yerra el Despacho judicial y ahí radica el motivo de inconformidad con la decisión adoptada, en torno a diferir al operador judicial del proceso de extinción de dominio la atención de las solicitudes referentes a la administración derivada de la extinción del derecho de dominio.

10. Los motivos de inconformidad y discrepancia con la decisión judicial recurrida se sustentan en:

i) La administración de los bienes incautados o extinguidos por su afectación a un acción de extinción del derecho de dominio no corresponde ni compete a la autoridad judicial de conocimiento del proceso extintivo (Fiscalía General de la Nación y/o Jueces Penales del Circuito de Extinción del Derecho de Dominio), sino al secuestre judicial de los bienes, esto es, la Dirección Nacional de Estupefacientes en su momento, hoy la Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, acorde con lo previsto en las Leyes 793 de 2002 y 1708 de 2014.

ii) El contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 1223 del 19 de mayo de 2011 de la Notaría Tercera del Círculo de Medellín, debidamente registrada el 19 de julio de 2011 en la

Anotación 026 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-274897 y en la Anotación 024 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-274898 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, es previo, a las medidas cautelares de embargo y secuestro ordenadas por la Fiscalía General de la Nación el 30 de mayo de 2012.

iii) Las disposiciones contenidas en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio, constituyen normas de orden público que protegen a los arrendatarios de inmuebles de uso comercial destinados para establecimientos de comercio por un término superior a dos (2) años como sucede en el caso sub-judice.

iv) La expedición de la Resolución 2572 de 2021 por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, constituye uno de los hechos de la demanda y, fundamenta la vinculación de dicha entidad al presente proceso judicial como parte demandada, conforme a los numerales 5º y 6º del auto inadmisorio proferido por el Despacho el 31 de marzo de 2022.

v) El artículo 1602 del Código Civil, establece: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"* El contrato de arrendamiento legalmente celebrado obliga a

las partes contratantes y solamente podrá ser rescindido por mutuo acuerdo o por decisión judicial debidamente ejecutoriada, situaciones que no se presentan en el caso sub-judice.

vi) El artículo 518 del Código de Comercio consagra: "*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."

vii) Los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio consagran el derecho de renovación automática del contrato de arrendamiento, cuando el término de duración del contrato comercial de arrendamiento de un inmueble para un establecimiento de comercio, supera los dos (2) años, como sucede en el presente caso. Por su parte el artículo 524 del Código Comercio establece: "*Contra las*

normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes".

viii) El embargo y secuestro de un bien inmueble que se encuentra arrendado por Escritura Pública debidamente registrada no tiene la valía o potestad para desconocer o terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento, sino que determina que el secuestre judicial se subroga en los derechos y obligaciones y continuara percibiendo los cánones de arrendamiento.

ix) Las funciones otorgadas en la Ley 1849 de 2017 a favor de la SAE, no tienen la fuerza o valía para terminar unilateralmente un contrato legalmente celebrado ni para subrogar o sustituir a los jueces de la República en sus funciones judiciales, ni para modificar las disposiciones consagradas en el Código General del Proceso con relación a la restitución del inmueble arrendado, sino que simple y llanamente otorgan la posibilidad de solicitar la entrega de inmuebles que se encuentren ocupados ilegalmente, situación no predicable frente a los arrendatarios en su condición de legítimos tenedores del inmueble, máxime cuando el depositario provisional designado por el propio secuestre judicial ha venido percibiendo los cánones de arrendamiento. Sea del caso indicar, que la parte arrendataria el 3 de agosto de 2022, pagó el canon de arrendamiento del mes de agosto de 2022, mediante consignación efectuada a la Cuenta de la

demandada Parques Temáticos SAS en Liquidación del Banco Agrario de Colombia.

x) Las discrepancias jurídicas que pudiese, eventualmente, haber considerado el secuestre judicial respecto a los contratos celebrados con anterioridad a la incautación de los bienes, han debido plantearse y resolverse dentro de los seis (6) meses siguientes al embargo y secuestro de los bienes (hasta el 30 de noviembre de 2012), conforme y con sujeción al procedimiento establecido en los artículos 7º y siguientes del Decreto 4320 de 2007.

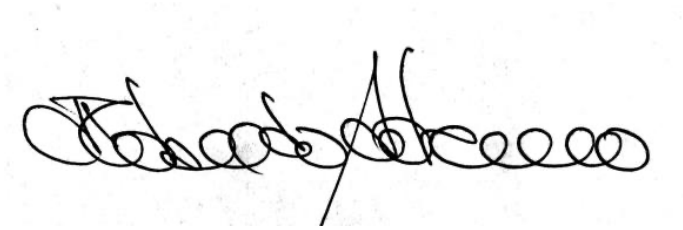
xi) El desalojo de los inmuebles por parte de la demandada Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS, sin que exista sentencia judicial debidamente ejecutoriada en el marco del presente proceso, no solamente pretende infundadamente hacer nugatoria la acción judicial y la litis incoada sino que perturba y despoja al arrendatario de la legitima tenencia de los inmuebles arrendados.

xii) El Juzgado 14 Civil del Circuito de Medellín, es competente en el marco del presente proceso judicial para adoptar la medida cautelar de suspensión de la diligencia de desalojo de los inmuebles arrendados hasta tanto se resuelva mediante sentencia judicial ejecutoriada y con tránsito a cosa juzgada real y material, la controversia suscitada entre las partes respecto al contrato de arrendamiento, en la cual se encuentra debidamente trabada la litis.

Resulta procedente la interposición del recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la decisión contenida en el auto proferido el 8 de agosto de 2022 a través del cual se resolvió negativamente la medida deprecada por la parte actora, conforme lo previsto en los artículos 318, 321 numeral 8º y 322 del Código General del Proceso.

En consecuencia, comedidamente solicito a la Señora Juez por la vía del recurso de reposición o a los Honorables Magistrados por la vía del recurso subsidiario de apelación impetrado, revocar la providencia impugnada y en su lugar conceder la medida deprecada en el sentido de suspender la diligencia de desalojo de los inmuebles y/o los efectos de la misma

Atentamente,



CARLOS ENRIQUE ROBLEDO SOLANO
C.C. 79.601.889 de Bogotá
T.P. 79.793 del C. S. de la J.