



Sentencia	05
Radicado	05631 40 89 002 2017 00352 02
Proceso	Ejecutivo
Demandante (s)	Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia
Demandado (s)	Crystal S.A.S
Decisión	Confirma sentencia de primera instancia

### JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Cinco (05) de Mayo de dos mil veintitrés (2023)

En estricto cumplimiento a la sentencia de tutela radicado 2023-00168 proferida por el Tribunal Superior de Medellín-Sala Civil, Magistrado José Omar Bohórquez Vidueñas; se pasa a resolver la apelación interpuesta por Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia, contra la sentencia del 10 de marzo de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Oralidad y Control de Garantías de Sabaneta, en la demanda del hoy apelante contra Crystal S.A.S.

#### ANTECEDENTES:

1. **Lo pretendido y su fundamento:** Bajo el contenido de la demanda la sociedad demandante pidió el pago de los cánones de arrendamiento que se adeudan por la parte demandada en razón al laudo arbitral y contrato de transacción suscrito que versa sobre el inmueble ubicado en la Calle 8 # 3-24 en la ciudad de Neiva desde el mes de febrero hasta junio de 2017 por valor de \$46.177.633, los cánones que se causaren con posterioridad hasta la entrega material del inmueble al demandante más los intereses moratorios.

El sustento de esas reclamaciones fue el siguiente:

(i) Mediante laudo arbitral suscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 30 de septiembre de 2016, se realizaron las siguientes condenas en aras de dar por terminado el problema planteado entre las partes:

-Terminar el contrato de arrendamiento que vinculaba a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia y Crystal S.A.S como consecuencia del incumplimiento por parte de la última del pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2015.

-Ordenar la restitución del inmueble objeto de arrendamiento, ubicado en la calle 8 nro. 3-24 de la ciudad de Neiva, identificado con matrícula inmobiliaria nro. 200-7173, en un término de 15 días contados a partir de la ejecutoria de la providencia.

-Crystal S.A.S deberá pagar a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia las siguientes sumas de dinero por concepto de cánones causados y no pagados a partir del 01 de marzo de 2015 hasta la restitución efectiva del inmueble más intereses de mora a la tasa máxima legal vigente:

\$11.449.000 canon de arrendamiento de marzo de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de marzo de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de abril de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de abril de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de mayo de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de mayo de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de junio de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de junio de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de julio de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de julio de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de agosto de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de agosto de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de septiembre de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de septiembre de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de octubre de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de octubre de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de noviembre de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de noviembre de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de diciembre de 2015, más intereses moratorios a partir del 11 de diciembre de 2015

\$11.449.000 canon de arrendamiento de enero de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de enero de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de febrero de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de febrero de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de marzo de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de marzo de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de abril de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de abril de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de mayo de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de mayo de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de junio de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de junio de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de julio de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de julio de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de agosto de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de agosto de 2016

\$11.449.000 canon de arrendamiento de septiembre de 2016, más intereses moratorios a partir del 11 de septiembre de 2016

Desde octubre de 2016 y hasta la restitución efectiva, sobre el cual se liquidaran intereses de mora a partir del día 11 de cada mes que siga ocupando el mismo

-Crystal S.A.S deberá pagar a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia \$34.347.000 por concepto de clausula penal por incumplimiento del contrato

-Crystal S.A.S deberá pagar a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia \$97.456.378 por concepto de costas y agencias en derecho

(ii) Se suscribió contrato de transacción entre las partes el 22 de febrero de 2017, en el cual, Crystal S.A.S pagó a Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia \$434.000.000 en el cual se encuentran incluidos los cánones de arrendamiento adeudados hasta el 27 de febrero de 2017, las costas del proceso y la entrega del inmueble el 27 de febrero de 2017

2. **La replica:** Crystal S.A.S. contestó la demanda planteando como defensa Imposibilidad física y jurídica por el hecho de un tercero; inexistencia de obligación exigible y buena fé.

**3. La sentencia apelada:** El *a quo*, ordenó cesar la ejecución frente a Crystal S.A.S, toda vez que encontró acreditada la excepción de mérito denominada imposibilidad física y jurídica de entrega del bien por el hecho de un tercero; denegando entonces las pretensiones de la demanda.

**4. La apelación:** Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia, a través de apoderado, apeló la decisión, y presentó los siguientes reparos:

- No existe novación del contrato, pues en el proceso ejecutivo no se pretenden hacer efectivas todas las condenas establecidas en el laudo arbitral, toda vez que la restitución del inmueble no fue objeto de pretensión en el proceso ejecutivo.

-Crystal S.A.S permitió que se perturbara la tenencia del inmueble, porque la demandada suscribió un segundo contrato de arriendo con la sociedad Castro Yepes, que llevó a que esta sociedad tuviera esas actuaciones perturbatorias de la tenencia.

-La sociedad Castro Yepes no es un tercero ajeno a Crystal, pues es parte contractual, así quedó establecido en el laudo arbitral.

-La obligación de Crystal es una obligación de resultando, consistente en la entrega del inmueble y no se puede excusar en que su parte contractual -Castro Yepes- haya tomado posesión del bien, pues fue la conducta de Crystal -celebración de un contrato de arrendamiento con Castro Yepes la que llevó a esta última a perturbar la tenencia.

-La sociedad demandada no gestionó una denuncia formal como actuación para recuperar la tenencia del inmueble.

**5.Replica al recurso de apelación:** El apoderado judicial de la parte demandada solicitó confirmar la sentencia de primer grado, aduciendo que no le asiste razón al recurrente cuando afirma que el juez de primer grado se equivocó al declarar probada la excepción de mérito.

#### CONSIDERACIONES:

1. **Los presupuestos procesales:** revisada la actuación no se avista ningún impedimento para proferir sentencia de segunda instancia, ya que se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia del juez y capacidad para comparecer.<sup>1</sup>

2. **El Proceso ejecutivo y su finalidad:** El trámite jurisdiccional por ejecución es una herramienta por medio de la cual el ordenamiento jurídico da la posibilidad a sus asociados de hacer efectivo el derecho sustancial del que son titulares. Su finalidad es obtener la plena satisfacción de una prestación cierta pero insatisfecha a favor del demandante y a cargo del demandado<sup>2</sup>.

Este proceso parte de la certeza de una obligación, en la que concurren las características de claridad, expresividad y exigibilidad, contenida en un documento que provenga del deudor -artículo 422 CGP- llamado título ejecutivo.

*La revisión oficiosa del título ejecutivo:* Presentada la demanda ejecutiva, le corresponde al juez hacer el estudio preliminar del título allegado, a fin de determinar si este reúne los requisitos para que preste mérito ejecutivo. Si es así, librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida. El inciso segundo del artículo 430 del CGP contempla que los requisitos formales del título sólo pueden discutirse mediante el recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, prohibiendo al juez declararlos en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución.

No obstante, sobre esta limitación, ha dicho la Corte Suprema de Justicia que debe interpretarse a la luz de otras normas del Código General del Proceso, como lo son el artículo 4, II, 42.2 y el inciso primero del artículo 430, como de los mandatos constitucionales de la primacía del derecho sustancial sobre el procesal, y la aplicación de la justicia material.

En este sentido, se debe entender que la limitación que impuso el legislador concierne a la actividad defensiva de la parte ejecutada, y no una restricción de las facultades que como director del proceso está dotado el juez. Así, a este, le compete la revisión del título ejecutivo en las diferentes oportunidades para pronunciarse de mérito, esto

---

<sup>1</sup> C.S.J., sen, 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381

<sup>2</sup> Sentencia C-573 de 2003

es, al momento de librar mandamiento, proferir sentencia, o seguir adelante la ejecución. Esta posición ha sido sostenida por la Corte Suprema de Justicia<sup>3</sup>

**3. Laudo arbitral:** Desde la implantación del proceso arbitral en Colombia ha sido constante legislativa la de reservar a la decisión de los tribunales de arbitramento controversias exclusivamente en su etapa de cognición, pero dejando siempre como de competencia de la justicia ordinaria civil todo lo atinente a la fase ejecutiva, o sea lo concerniente al cumplimiento del laudo, cuando éste implica declaraciones de condena.---Precisamente por ser esa la orientación que se mantiene, el artículo 35 del Estatuto Arbitral, ley 1563 de 2012, indica que el tribunal de arbitramento cesará en sus funciones por la ejecutoria del laudo o, en su caso, de la providencia que resuelva sobre la adición, corrección o aclaración---Si con el laudo o las providencias señaladas, culminan las funciones del tribunal, no se podrá hacer cumplir ante y por los árbitros una decisión de condena que ellos profieran; debe acudirse a la justicia ordinaria con el fin de, por la vía de ejecución adecuada, que no necesariamente tiene que ser un proceso ejecutivo, -atendiendo a lo establecido en los arts.42, 132 e inciso final del artículo 306 del C.G.P-

**4.El contrato de transacción:** Ha sido identificado por la doctrina como un mecanismo autocompositivo para la resolución de conflictos. Es así como, el artículo 2469 del Código Civil lo define como un contrato por el cual las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o eventual, con el efecto de cosa juzgada en última instancia.

El contrato de transacción es susceptible de convertirse en un título ejecutivo, siempre y cuando en él se reúnan los requisitos del artículo 422 del CGP, esto es la claridad, expresividad y exigibilidad de una obligación que debe vincular a un deudor identificado de manera inequívoca.

---

<sup>3</sup> En forma reiterada en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...). Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal. CSJ, sentencia STC4808 del 5 de abril de 2017, rad. 2017-00694-00 reiterada en sentencias STC11143 del 30 de agosto de 2018, rad. 2018-00248-01; STC13599 del 19 de octubre de 2018, rad. 2018-00354-01; STC7491 del 10 de junio de 2019, rad. 2019-00524-01; STC8929 del 8 de julio de 2019, rad. 2019-00152-01; STC15169 del 7 de noviembre de 2019, rad. 2019-01721-01; STC13428 del 3 de octubre de 2019, rad. 2019-01460-01.

5. Caso concreto: I. Lo primero que debe revisarse es si se está frente a una novación del laudo arbitral, lo cual implicaría que el título base de ejecución del presente proceso es el contrato de transacción; o si por el contrario se está frente a un título complejo que comprende a su vez el laudo arbitral y el contrato de transacción.

Al respecto, se tiene que mediante laudo arbitral de 30 de septiembre de 2016 el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia entre sus condenas estableció:

**TERCERO.** Declarar la prosperidad de las pretensiones principales de la demanda promovida por SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. en contra de CRYSTAL S.A.S.

**CUARTO.** Como consecuencia de la anterior declaración el Tribunal considera que la decisión de la sociedad CRYSTAL S.A.S. de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento celebrado con SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. no produce efecto alguno, motivo por el cual el mencionado contrato continuó produciendo efectos jurídicos.

**QUINTO.** Se declara la terminación del contrato de arrendamiento que vinculaba a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. y CRYSTAL S.A.S. como consecuencia del incumplimiento por parte de la última del pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2015.

**SEXTO.** Como consecuencia de la anterior declaración se ordena la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento descrito de la siguiente forma en el contrato: bien inmueble destinado al comercio, ubicado en la calle 8 No. 3-24 de la ciudad de Neiva, con un área de 247.13 metros cuadrados, con linderos que aparecen descritos en el certificado de tradición y libertad. El inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-7173.

Para ello, la sociedad CRYSTAL S.A.S. cuenta con un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, para hacer la restitución del inmueble a la sociedad SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.

**SÉPTIMO.** Condenar a CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. las siguientes sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados, desde el 01 de marzo de 2015 hasta la fecha de la restitución efectiva del inmueble, más los intereses de mora causados sobre el capital a la tasa máxima legal vigente:

CONTINUA EN LA PAGINA SIGUIENTE

7.20. Se causará desde octubre de 2016 y hasta el momento de la restitución efectiva del inmueble el canon de arrendamiento, sobre el cual se liquidarán los intereses de mora respectivos, a partir del día 11 de cada mes que se siga ocupando el mismo.

**OCTAVO.** Condenar a CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M.L. (\$34.347.000.00) por concepto de cláusula penal por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2015, conforme a la parte motiva del laudo.

**NOVENO.** Negar las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de reconvencción formulada por CRYSTAL S.A.S. contra SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. conforme a lo expuesto en la parte motiva del laudo, y soportadas en las excepciones formuladas por la demandada en reconvencción.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Condenar a la sociedad CRYSTAL S.A.S. a pagarle a SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$97.456.378.00) por concepto de costas y agencias en derecho.

**DÉCIMO TERCERO.** Declarar causado el saldo final de honorarios del árbitro único y del secretario. El Presidente efectuará los pagos correspondientes.

**DÉCIMO CUARTO.** Disponer que el Árbitro rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no se haya utilizado.

**DÉCIMO QUINTO.** Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a las partes con las constancias de ley, así como copia simple para el archivo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

**DÉCIMO SEXTO.** Fijar como fecha para la aclaración o complementación del laudo en caso de ser necesario para el día 19 de octubre de 2016 a las 9:00 a.m..

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

SECRETARÍA DE  
ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE  
MEDELLÍN

Por su parte, en el contrato de transacción celebrado entre las partes con ocasión al proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, bajo radicado 2016-00485, se adujo:

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO  
Enviado, Antioquia

REF: EJECUTIVO DE SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. VS.  
RAD: 002-2016-00485  
ASUNTO: TRANSACCIÓN

CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE y DUVERNEY RAMÍREZ AYALA, actuando en nuestras condiciones de apoderados de la parte ejecutante y ejecutada, respectivamente, en el asunto de la referencia, de una manera respetuosa manifestamos al Juzgado que hemos transgido el crédito reclamado, en las siguientes condiciones:

1. Las partes hemos transgido las pretensiones de la demanda ejecutiva en la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M. CTE. (\$434.000.000,00).
2. En la cifra referida en el numeral anterior quedan incluidas, a título de transacción, la totalidad de los pedimentos de la demanda ejecutiva, incluyendo las costas del proceso.
3. En la suma referida, esto es, CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M. CTE. (\$434.000.000,00) se encuentran incluidos los cánones de arrendamiento causados con respecto al local ubicado en la ciudad de Neiva identificado con matrícula inmobiliaria No. 200-7173, hasta el día 27 de febrero de 2017; esto, dado que las partes en litigio han acordado la entrega del inmueble en esa fecha. La ejecutada se obliga a entregar el inmueble en tal fecha; y la ejecutante se obliga a recibirla.
4. Las partes, de común acuerdo, le solicitan al Juzgado que de inmediato ordene levantar los embargos que fueron decretados en el proceso de la referencia.
5. Las partes, de común acuerdo, le solicitan al Juzgado que entregue a la parte ejecutante la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M. CTE. (\$434.000.000,00), de las sumas de dinero que se encuentran a órdenes del Juzgado por cuenta de los embargos practicados. Se solicita al Juzgado que elabore el respectivo título judicial a favor de SOLUCIONES EN BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S.



BIENES Y SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S. con Nit. 99038228-9.

6. Las partes, de común acuerdo, solicitan al Juzgado que entregue a la parte ejecutada el remanente de los embargos practicados.
7. Las partes, recíprocamente, se obligan a abstenerse de promover reclamación judicial, extrajudicial, administrativa o disciplinaria, en contra de su contraparte o de sus apoderados como consecuencia del proceso judicial de la referencia, así como por las medidas cautelares practicadas.

En consecuencia con lo anterior y toda vez que las pretensiones son susceptibles de transigirse y que los suscritos contamos con la facultad para el efecto, solicitamos al Juzgado **ACEPTAR DE PLANO** la transacción celebrada, dar por terminado el proceso y abstenerse en condenar en costas.

Renunciamos a los términos de notificación y ejecutoria del auto que acepte la presente transacción.

DUVERNEY RAMÍREZ AYALA, en su calidad de apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, manifestó que AUTORIZO a la señora BEATRIZ ELENA ARIAS MEJIA identificada con C.C.43.069.996, para que reclame los oficios de cancelación de embargo expedidos por el Despacho en virtud de esta transacción, así como los títulos de depósito judicial que a nombre de mi poderdante autorice el Juzgado por el excedente del importe consignado a sus órdenes.

Atentamente,

CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE  
Tit. Documento Envigado, 240 DEL E. 9.º 3.º  
No. 71.331.116.36

DUVERNEY RAMÍREZ AYALA  
T.P. 224.999 DEL C.S.J.



Ahora bien, teniendo el laudo arbitral y el contrato de transacción se deben analizar los requisitos de la novación, en aras de verificar si la misma se presentó.

Al tenor del artículo 1687 del C.C., la novación es un acto jurídico por medio del cual hay "(...) sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda, por tanto, extinguida".

Como manifestación de la voluntad exige capacidad jurídica y de obrar para expresar el consentimiento; del mismo modo, reviste un *animus novandi*, como intención de llevarla a cabo; de manera que el acto reclama la validez de la obligación primitiva, así como la “(...) *del contrato de novación*” (art. 1689 *ejúsdem*).

Como la novación es sustitución obligacional (art. 1687), aparece un doble efecto, es decir, la extinción de una obligación (extintivo) y el nacimiento de otra diferente (constitutivo), "*aliquid novi*", en cuanto, la segunda obligación es novedosa respecto de la obligación primitiva<sup>4</sup>.

Por lo tanto, “(...) *el procurador o mandatario no puede novar si no tiene especial facultad para ello, o no tiene la libre administración de los negocios del comitente o del negocio a que pertenece la deuda*”<sup>5</sup>. En su estructura, la novación puede revestir las siguientes formas, en los términos del art. 1690 *ibíd*:

1. Novación objetiva al extinguir la primitiva prestación, conviniéndose una nueva: “*1o.) Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor*”.
2. Novación subjetiva por cambio de acreedor, “*2o.) Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.*” Y,
3. Novación subjetiva, por mutación del deudor, y, por ende, “*3o.) Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.*---“*Esta tercera especie de novación puede efectuarse sin el consentimiento del primer deudor. Cuando se efectúa con su consentimiento, el segundo deudor se llama delegado del primero*”.

Cuando la novación se realiza sin la anuencia del deudor primitivo, porque unilateralmente un tercero, extraño a la relación obligatoria inicial, procura extinguir

---

<sup>4</sup> CSJ., Sent. del 20 de enero de 1970, G.J., Tomo CXXXIV, p. 22.

<sup>5</sup> CSJ., Sent. del 14 de septiembre de 1927, G.J., Tomo XXXIV, p. 336; Cas. 31 de mayo de 1940, G.J. T. XLIX, p. 498; Cas. del 21 de febrero de 1970, G.J. T. CXXXIV, p. 22.

una obligación anterior, para dar nacimiento a una nueva, reviste la modalidad de *expromisión*<sup>6</sup> o de *adpromisión*.<sup>7</sup>

Describiendo entonces las diferentes situaciones en que se puede presentarse la novación, se debe revisar la conducta desplegada por la sociedad acreedora-demandante frente a la obligación que tenía a su favor proveniente del laudo arbitral por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados con sus respectivos intereses hasta la entrega efectiva del inmueble, cláusula penal, condena en costas y restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Frente al impago de dichos conceptos (exceptuando la restitución del inmueble) la sociedad Soluciones en Bienes y Servicios de Colombia instaura proceso ejecutivo para el cobro de dichas obligaciones, que por reparto correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado bajo radicado 2016-00485 y en virtud de éste proceso es que se suscribe el contrato de transacción entre las partes, en el cual se expresa con precisión y claridad que es para transigir las pretensiones del proceso ejecutivo y el pago de cánones de arrendamiento hasta el 27 de febrero de 2017, fecha en que se realizaría la respectiva entrega del inmueble; frente a las demás obligaciones nada se mencionó en dicha transacción, y por lo tanto, no puede interpretarse el silencio de las partes como renuncia a las mismas.

Por el contrario, el juzgado de primera instancia realizó una interpretación que no comparte este Despacho frente al silencio de las partes, pues es tan evidente que no hubo cambio alguno entre las condenas establecidas en el laudo arbitral que la

---

<sup>6</sup> La *expromisión* (*expromissio*), forma de novación subjetiva pasiva, es una institución autónoma que se celebra mediante el convenio celebrado entre el acreedor primitivo de una prestación y un tercero ajeno al vínculo inicial, quienes en forma voluntaria y sin el consentimiento o delegación del deudor primigenio, extinguen la obligación inicial, de tal manera que la relación obligacional original pasa a ser reemplazada por una segunda obligación, dejando libertado al anterior obligado, extinguiéndose la primera con sus accesorios, por regla general; salvo los intereses de otros afectados, que podrían subsistir, si el tercero vinculado a ellas no otorga su consentimiento. La Sala ha considerado la *expromisión*, como forma de novación subjetiva, por ejemplo, en la providencia: sentencia de agosto 31 de 1942, G. J., t. LIV, p. 381. Cuando se surte con el consentimiento del deudor, se surte una delegación perfecta o novatoria o acumulativa.

<sup>7</sup> La *adpromisión* o *ad promissio* es un acto jurídico consistente en la agregación del nuevo deudor al primitivo, quedando ambos deudores ligados “(...) *solidaria o subsidiariamente*” (art. 1694 C.C.), ante el acreedor. También puede revestir el nombre de asunción acumulativa de la deuda o de refuerzo, porque un tercero, como deudor nuevo y sin autorización del anterior se introduce en la obligación para ubicarse junto el inicial, no obstante, sin alcanzar efectos liberatorios para el primer deudor. En este caso, no hay extinción de la primera obligación sino subsistencia de la misma ante la falta de aceptación del acreedor al tercero interviniente, por cuanto el acreedor primigenio ni libera al obligado originario ni acepta su liberación. En síntesis, no hay novación sino la presencia de dos obligaciones idénticas de forma solidaria, itérese, porque “*el acreedor no expresa su voluntad de dar por libre al primitivo deudor*” (1694 *ejúdem*).

sociedad demandante interpone la presente demanda ejecutiva para el cobro de los cánones de arrendamiento causados a partir del 28 de febrero de 2017 y sus intereses hasta la entrega efectiva del inmueble

Por lo tanto, no existe ninguna conducta que permita establecer un *animus novandi* de las partes, y así lo deja claro la sociedad demandante, lo que nos lleva a concluir que se está frente un título ejecutivo complejo, conformado por las condenas establecidas en el laudo arbitral y el contrato de transacción.

2. Ahora bien, dado que la restitución del inmueble no se dio en la fecha pactada (27 de febrero de 2017), le asiste razón a la parte demandante en solicitar el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados con sus respectivos intereses a partir del 28 de febrero de 2017 al 29 de octubre de 2018-fecha esta última en que se realizó la entrega material del inmueble a través del proceso de restitución adelantado ante el Juzgado Civil Circuito de Neiva bajo radicado 2017-00020-, tal y como quedó establecido en el laudo arbitral, que por demás, cabe recordar, se encuentra debidamente ejecutoriado, y ante el mismo solo se elevó solicitud de aclaración, la cual fue resuelta en su oportunidad.

Tal y como lo expuso el Tribunal de Arbitramento, la sociedad Castro Yepes (propietaria del inmueble) tiene una relación contractual con la sociedad demandada Crystal S.A.S en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad, es decir, no es un tercero ajeno a la situación (y de lo cual no habrá pronunciamiento alguno respecto a dicha situación, toda vez que fue objeto de discusión en el tribunal de arbitramento); y que en sentir de este despacho, esta situación fue la razón para que aquella sociedad se opusiera a la entrega del inmueble al poseedor-sociedad demandante- el 27 de febrero de 2017.

Partiendo de esto, se encuentra entonces que, dentro de los interrogatorios rendidos en audiencia, se expresa por la sociedad demandada que la apoderada judicial de Crystal S.A.S María Correa que se encontraba en la diligencia de entrega del inmueble el 27 de febrero de 2017 en la ciudad de Neiva y al evidenciar la situación entorno a la “oposición a la entrega” acude a la inspección de policía más cercana y pone en conocimiento de las autoridades lo allí ocurrido, en razón de dicha manifestación, es que el Juzgado de primera instancia decreta como prueba de oficio el careo entre las partes y al evidenciar que las mismas no tienen suficiente claridad sobre lo allí

ocurrido, autoriza la intervención del representante legal de la sociedad demandante Carlos Esteban Gómez quien se encontraba presente para el momento de los hechos, el cual expreso: “(...) nos dirigimos a la Inspección de Policía de Neiva a informar que no había sido posible acceder al inmueble y de la Inspección de Policía acudió alguien al lugar en ese día, y en el lugar lo que se dijo por parte de quien estaba impidiendo el acceso-representante legal de Castro Yepes- es que habían suscrito un contrato en el 2015 con Crystal y que por eso ellos tenían derecho a tener ese bien, JUEZ: cuál fue la respuesta del funcionario de policía, PREGUNTADO: que la controversia debía ser resuelta por un Juez de la República, en la medida en que había dos contratos de arrendamiento suscritos (...)”<sup>8</sup>

Ante esta declaración el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Oralidad y Control de Garantías de Sabaneta decreta como prueba de oficio solicitar a la inspección de policía de Neiva remitir las minutas de denuncias ciudadanas o alteraciones al orden publico presentadas el 27 de febrero de 2017, a lo cual responde esta entidad que no existe evidencia de la denuncia o querrela presentada por la abogada en mención para la fecha en precedencia.

Ahora, en audiencia de 21 de febrero de 2022 se rindió testimonio por Ricardo Molina Vargas en la cual manifestó: “(...) yo con frecuencia hago mantenimientos para la empresa Crystal, el día 27 de febrero de 2017 habíamos acordado con la doctora María estar a las 8 de la mañana en el local-calle 8- 322 en Neiva- para oficiar la entrega del local, pues ya se había efectuado el desmonte total del almacén y nos dimos cuenta que habían puesto unos candados en la parte exterior, lo que nos impedía acceder al local y después de que estábamos intentando quitar los candados apareció uno de los señores de Castro Yepes que nos impedía acceder al local, JUEZ: que sucede cuando aparece el representante de Castro Yepes, REGUNTADO: el estaba en una actitud retante, no nos dejaba acceder al local, JUEZ: finalmente pudieron acceder al local, PREGUNTADO: no pudimos acceder al local (...)---APODERADO DEMANDADO: usted sabe si la doctora María realizo o se dirigió ante alguna autoridad para permitir que esta entrega si se diera, PREGUNTADO: si señor, vino la policía, la doctora María trato de explicarle, el señor le decía que era el dueño del local, APODERADO DEMANDADO: la intervención de la policía que usted acaba de referir, recuerda en que se asuntos se enfocó esa intervención? PREGUNTADO: la doctora María

---

<sup>8</sup>Archivo expediente digital denominado 03PrimeraParteAudiencia29-06-2021, 2:12

*me había dicho que debíamos romper los candados para poder acceder al local y entregar, cosa que no paso debido a la intervención de la policía (...)*<sup>9</sup>

De igual forma, se tiene que, dentro de la diligencia de entrega del inmueble efectuada el 29 de octubre de 2018<sup>10</sup> en la ciudad de Neiva, acto ejecutado por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva se destaca: “(...) durante el desarrollo de la filmación se hace presente el señor Carlos Alfonso castro Yepes con CC 12.135446 de Neiva quien dice oponerse a esta diligencia en su condición de gerente liquidador de la firma castro Yepes y Cía. LTDA en liquidación con NIT 8911014171-8, una copia de un pago de impuesto correspondiente al bien inmueble al de la calle 8 nro 3 -24 de la ciudad de Neiva, una copia impresa de 9 de octubre de 2018 correspondiente al certificado de bien y tradición del inmueble registrado bajo folio de matrícula 200-7173 ubicado en la calle 8 nro 3 -24 de la ciudad de Neiva y copia simple de la escritura de constitución nro. 2595 del 5 de noviembre de 1975 de la firma de castro Yepes y Cía. LTDA, documentos estos que se aportan por el opositor señor Carlos Alfonso castro Yepes a quien una vez se le otorgo la palabra señalo: me opongo a la diligencia porque yo soy el representante de la sociedad castro Yepes y Cía. LTDA en liquidación porque soy representante legal y poseedor de este inmueble, el cual yo represento desde noviembre de 2014 y para esto le doy poder suficiente al dr. Ciro Antonio Ruiz para que me represente en esta diligencia (...)

---JUEZ: en su relato da cuenta que el bien inmueble permaneció desocupado en un espacio de tiempo de 4 a 5 meses. Explíquenos estas circunstancias, PREGUNTADO: la historia arranca con un contrato con Crystal S.A.S, ellos firmaron ese contrato el 1 de febrero de 2015, en eso se firmó y procedimos hacerle la entrega a la administradora Paola fierro quien estaba encargada en ese momento de la tienda punto GEF, de ahí en adelante fue normal, nos pagaron hasta septiembre u octubre de 2016, ellos no nos pagaron los arriendos de ahí en adelante y yo vi que el establecimiento lo estaban desocupando lentamente hasta que llego los primeros días de febrero de 2017, el cual el local quedo totalmente desocupado, pero la empresa Crystal ni nos pagó ni nos llamó a entregar, al ver esto viendo que el establecimiento quedo desocupado y no nos dijeron nada, pues yo tome la posesión des establecimiento que yo como representante legal de y poseedor de castro Yepes y Cía. LTDA en liquidación no podía dejar un local desocupado, entonces yo tome la posesión del lugar (...)

---

<sup>9</sup>Archivo expediente digital denominado 34GrabacionAudiencia21-026-2022, 9:19

<sup>10</sup>Archivo expediente digital denominado 01ExpedienteEscaneadoPrimeraParte, pág. 239 y ss.

En este orden, de las pruebas - testimoniales y documentales- que obran en el expediente emerge que a la respuesta de la Inspección de Policía de Neiva respecto a la inexistencia de evidencia de la denuncia o querrela presentada por la abogada María Correa el 27 de febrero de 2017, se contraponen la declaración rendida por el abogado demandante Carlos Esteban Gómez y el testimonio de Ricardo Molina-encargado del desmonte del mobiliario de Crystal- quienes presenciaron los hechos y por lo tanto tienen conocimiento directo de lo allí ocurrido, declaraciones que fueron rendidas con espontaneidad y de las cuales se evidencia una credibilidad y coherencia en sus narrativas, lo que lleva a concluir que Crystal S.A.S realizó todas las gestiones jurídicas pertinentes y que se encontraban a su alcance para salvaguardar su tenencia, pues quedó demostrado que, tenía la disposición para realizar la entrega material del inmueble en cuestión puesto que realizó el desmonte del mobiliario al interior del local comercial referenciado para proceder a su respectiva entrega.

Corroborado lo anterior con lo manifestado por Carlos Alfonso Castro Yepes -gerente liquidador de la firma cCastro Yepes y Cía. LTDA- en la diligencia de oposición a la entrega al afirmar que en el inmueble se estaba realizando el desmonte de los enseres de Crystal y una vez el mismo se encontraba desocupado, tomó posesión de él.

Por lo tanto, está llamado a prosperar el medio exceptivo denominado imposibilidad física y jurídica por el hecho de un tercero planteado por la sociedad demandada, en consecuencia se confirmará la sentencia de primera instancia

#### DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### FALLA

**Primero:** Confirmar la sentencia del 10 de marzo de 2022 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Oralidad y Control de Garantías de Sabaneta, por las razones aquí expuestas.

**Segundo:** Se condena en costas a la parte demandante a 1 SMLMV en esta instancia.

Tercero: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

05/05/2023 5

2017-0035202

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bbba9b03339581d36bf46fcd93e93057d88c82cd7051ad43817c7e1693b9d5b2**

Documento generado en 08/05/2023 03:35:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>