Barranquilla, catorce (14) de octubre de dos mil veinte (2020).

Procede la suscrita a resolver por el presente proveído, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, frente al auto datado agosto 3 de 2020, proferido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito Oral de Barranquilla, dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por Raúl Gárces Jaimes contra Asea Brown Boveri Ltda.

I. ANTECEDENTES

1.1. Expuso el actor Raúl Garcés Jaime en demanda, que la sociedad Velzeta S.A.S., celebró contrato de arrendamiento con la sociedad Asea Brown Boveri Ltda, sobre la bodega D1 del Parque Comercial e Industrial de Barranquilla, ubicado en la Vía 40 No. 59-68 de esta ciudad.

Que mediante orden judicial emitida el 11 de mayo de 2015, el dominio del bien objeto del contrato de alquiler, se trasladó a la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A.

Que a posteriori, la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A., fue demandada en proceso ejecutivo con acción mixta por los señores Mara Inés, Jesús Alfonso Leal, Ivan Hernando, Efraín Querubin Imperio, Renzo Jose, Sergio, Maria Luisa y Ana Georgina Leal Puccini, Vilaró V. & Vilaro V Abogados Asociados Ltda y Remberto Vilaro Velilla Jr.

Que dentro del citado proceso, se embargó el bien objeto del contrato de arrendamiento a que se hace referencia en el primer párrafo de estos hechos, y se le procedió a nombrar como secuestre.

Que en tal razón y con motivo de la mora en el pago de los cánones en que presuntamente incurrió la arrendataria Asea Brown Boveri Ltda. procedió a demandar la restitución del inmueble dado en arriendo.

1.2. Asignada por reparto la demanda al Juzgado Séptimo Civil del Circuito, esta agencia judicial decidió inadmitirla por auto adiado julio 22 de 2020, expresando que el contrato de arrendamiento que servía de base, no estaba suscrito por el demandante, sino por Inversiones Velzeta S.A.S.

En criterio del funcionario, si el actor se encontraba adelantando gestiones de secuestre de los bienes del actual propietario, solo podía iniciar acciones legales para obtener el cobro de los cánones de dinero, que nó la restitución del bien. Así mismo expuso que tampoco se había expresado a cuanto ascendían los cánones debidos, para determinar la cuantía.

1.3. En escrito allegado como respuesta al requerimiento, el demandante, mediante su apoderado, expresó que la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A., como nueva propietaria del bien inmueble, había sustituido legalmente como arrendador, a Inversiones Velzeta S.A.S., suscriptora del contrato. Alegó además, que al compás del artículo 2020 del Código Civil, la nueva propietaria no se encontraba obligada a respetar el contrato de arrendamiento.

De otra parte, expuso que en calidad de secuestre y administrador de la bodega D1, detentaba la representación de la sociedad Parque Comercial e Industrial Via 40 S.A., razón por la cual se encontraba legitimado para adelantar acciones en su nombre.

Por último, procedió a establecer la cuantía a la que ascendían los cánones que relievaba adeudados.

1.4. El juzgado de conocimiento, mediante auto de agosto 3 de 2020, mantuvo su postura, indicando que Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A. , demandada dentro del proceso ejecutivo donde se nombró como secuestre a Raúl Garces Jaime, no estaba legitimada para solicitar la restitución en tanto no era parte del contrato de arrendamiento. En tal razón, procedió al rechazo de la demanda.

1.5. Inconforme, el apoderado judicial del actor, formuló recurso de apelación en contra del proveído que le fue desfavorable, arguyendo que lejos de ser un tercero, como afirmaba el A quo, la sociedad Parque Industrial y Comercial de Barranquilla Via 40 S.A., a quien representaba en calidad de secuestre de sus bienes, era la nueva propietaria y por ende, la nueva arrendadora de la bodega D1. En ese orden de ideas, consideró suficiente el allegamiento del contrato suscrito entre Inversiones Velzeta S.A y Asea Brown Boveri Ltda. para exigir la restitución del bien inmueble.

1.6. Concedida la apelación y asignada por reparto a este despacho, el expediente fue remitido a estar Corporación, procediendo a resolverse la alzada, previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

2.1. Las alegaciones del embatiente tendientes a que se revoque la decisión del juez A quo, dejan ver dos discusiones centrales.

La primera, relacionada con la sustitución de la calidad de arrendador que según el demandante, acaeció una vez la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A.S. adquirió la titularidad de dominio del inmueble que había sido objeto de contrato de alquiler celebrado entre la sociedad Inversiones Velzeta S.A. y la sociedad Asea Brown Boveri Ltda.

La segunda, relativa a las atribuciones de las que hizo uso en calidad de secuestre nombrado dentro del proceso ejecutivo seguido ante el Juzgado 15 Civild el Circuito, por Mara Inés, Jesús Alfonso Leal, Ivan Hernando, Efraín Querubin Imperio, Renzo Jose, Sergio, Maria Luisa y Ana Georgina Leal Puccini, Vilaró V. & Vilaro V Abogados Asociados Ltda y Remberto Vilaro Velilla Jr. contra Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Via 40 S.A., y que lo llevaron a formular acción de restitución frente a la citada arrendataria Asea Brown Boveri Ltda.

En resumen, en criterio del secuestre-demandante, señor Raúl Garcés Jaime, tan pronto la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla S.A. pasó a ser propietaria del bien objeto de arriendo, se convirtió de manera automática en la nueva arrendadora y acreedora de los cánones, y así mismo, una vez él fue nombrado como secuestre de los bienes de la citada sociedad, pasó a ser su representante, con facultades para cobrar tales cánones, y solicitar la restitución del bien.

2.2. Frente a ello debe predicarse de manera temprana, que aunque no todos los argumentos relievados son de recibo, el recurso del inconforme a la postre sí se abre paso, como pasa a verse con el análisis de los documentos que sirven de base a la presente demanda.

2.2.1. Iníciese precisando que del pluricitado contrato de arrendamiento de la denominada bodega D1 contenida en el inmueble ubicado en la Via 40 No. 59-68 de esta ciudad, se desprende que quienes fungieron como partes, fueron en efecto, las sociedades Inversiones Velzeta S.A.S. en calidad de arrendador y Asea Brown Boveri Ltda, en calidad de arrendataria, observándose de la lectura de tal documento, que el referido vínculo inició por una convocatoria que Asea Brown Boveri Ltda, puso en marcha para encontrar un local comercial donde pudiera instalar una estación de servicio para turbo cargadores, cumpliendo la oferta hecha por Inversiones Velzeta S.A.S., con las condiciones requeridas.

De otra parte, mirado el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-312506, se observa que a la fecha del referido contrato de arrendamiento, suscrito el día 12 de julio de 2013, se encontraba vigente la anotación No. 20, mediante la cual se inscribió la compraventa suscrita entre Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40 S.A como vendedor e Inversiones Beygu S.A.S. como comprador.

Además se avizoró que posteriormente, en la anotación 25 se inscribió el oficio sin número del 25 de marzo de 2014 emanado de tribunal de arbitramento de Barranquilla, que dejó sin efecto lo inscrito a partir de la anotación No. 15, quedando nuevamente el bien en cabeza de Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40.

Lo anterior quiere decir que a la firma del contrato de arrendamiento era la sociedad Beygu S.A.S. quien ostentaba la propiedad de la denominada bodega D1 y que tal titularidad se desdibujó por orden judicial, retornando el bien al patrimonio del Parque Industrial y Comercial de Barranquilla Via 40 S.A. cuando el contrato de arrendamiento se estaba ejecutando.

Sin embargo, ello no significó per se que el arrendador Inversiones Velzeta S.A.S., que en apariencia nunca ha ostentado la titularidad pues no hay evidencia en el informativo de un cambio en su razón social, no se encontrara autorizado para continuar ejecutando el contrato de arrendamiento, o en otras palabras, que la figura de arrendador, se hubiere trasladado al Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40, por la orden judicial que le restituyó el dominio.

Más porque, como bien se extrae del Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla S.A., allegado a la demanda, el señor Jose Gustavo Zea Fernández, suscriptor del contrato de arrendamiento en calidad de representante legal de

Inversiones Velzeta S.A.S., también ostentó la representación legal de la actual propietaria del bien, lo que permite pensar que hubo o hay un vínculo entre ambas compañías que facilitó, bajo un título que se desconoce, que Velzeta S.A.S celebrara a nombre propio el contrato de arrendamiento.

De allí que hasta ahí se avale lo indicado por el A quo , en relación a que Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40 S.A., sí era un tercero en el contrato de alquiler de la bodega.

2.2.2. Con todo, no puede respaldarse la postura del titular de la célula judicial, que por el motivo anteriormente indicado, soslayó la posibilidad del secuestre de acudir a la administración de justicia.

Y es que, a pesar de que Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40 S.A., no figura como arrendador, no es menos cierto, que el 6 de mayo de 2017, el Juzgado 21 Civil Municipal de Barranquilla, por despacho comisorio del Juzgado 15 Civil del Circuito de esta misma cuidad, llevó a cabo la diligencia de secuestro de la referida bodega D1 del parque industrial, advirtiendo de manera expresa a la arrendataria, como se deja ver en el acta, que desde esa fecha, debía entenderse con el señor secuestre para el pago de los cánones de arrendamiento.

Quierase con ello decir, que al margen de quién haya suscrito el contrato de arrendamiento o quién haya ostentado la calidad de arrendador y acreedor de los cánones a partir de la inscripción de la orden judicial que restituyó la titularidad de dominio del bien a la sociedad Parque Comercial e Industrial de Barranquilla Vía 40 S.A., lo cierto es que en proceso ejecutivo seguido contra el actual propietario del inmueble, se nombró un secuestre, que a la fecha es el encargado de recaudar los cánones y velar por que el bien siga siendo productivo.

Recuérdese que conforme el artículo 52 del Código General del Proceso, el secuestre tiene, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen en la diligencia, "*y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo.*"

Así las cosas, si conforme la ley, el auxiliar de la justicia tiene la custodia y administración del bien, y además tiene que responder por ello, no solo tiene pues el deber de obtener ese provecho económico traducido en los cánones de arrendamiento, si no también la facultad de poner en marcha el aparato judicial por las vías dispuestas por el Legislador, cuando el despliegue de ese deber, se vea truncado por el incumplimiento del cocontratante.

Rechazar entonces el primer acto procesal del secuestre, derivado de la administración del inmueble, a pesar de la apariencia de la legalidad de su actuar, resulta excesivo, máxime si no era el momento para estudiar la legitimación en la causa por activa.

2.3. En ese orden de ideas, bastaba que se subsanara la demanda en relación a la cuantía del proceso, como viene visto que se hizo por el interesado, para que el despacho la admitiera.

II. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Quinta Unitaria Civil-Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar, por las razones expuestas en el presente proveído, el auto apelado de fecha agosto 3 de 2020, proferido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito Oral de Barranquilla, dentro del proceso de restitución de inmueble, promovido por Raúl Gárces Jaimes contra Asea Brown Boveri Ltda.

SEGUNDO: Por el A quo, continúese con el trámite del proceso.

TERCERO: Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

CUARTO: Ejecutoriado este proveído, comuníquese la decisión al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Magistrada Sustanciadora

Guiomar Elena Porras Del Vecchio

Magistrado(a)

Tribunal Superior Sala Civil-Familia

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: **799d583ac21953038ea50ddbf112e88410bb3b0c6e4f36c76171c5474840a163**

Documento firmado electrónicamente en 14-10-2020

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx