



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN SALA UNITARIA DE DECISIÓN

Medellín, trece de marzo de dos mil veintidós

Trámite: Restitución de inmueble arrendado
Radicado: 05001-31-03-022-2020-00179-01
Decisión: Declara inadmisible
Reseña: Cuando la causal de la restitución del bien inmueble arrendado es exclusivamente la mora, el trámite es de única instancia, por lo que el recurso de apelación no es procedente contra ninguna decisión. El recurso de apelación sería procedente si se tratara de un tercero opositor; si se trata del demandado frente a quien surte plenos efectos la sentencia, la subregla es inaplicable y el recurso debe declararse inadmisible.

ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada en contra del rechazó de plano de su oposición a la entrega en la diligencia del 24 de febrero de 2023 adelantada por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Medellín comisionado por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de la misma ciudad.

ANTECEDENTES

1. El Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín dictó sentencia el **26 de octubre de 2021**, en la que: **i)** declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado por A&B Inmobiliaria SAS como arrendadora y Grupo SN SAS, Fabrica y Comercializadora de Refrigeración SAS, Eduardo Enrique y Alberto Atehortúa Garrido, Erica Constanza Bojacá Sánchez y Guillermo Restrepo Berrio como coarrendatarios, y; **ii)** ordenó a éstos **la**

restitución del inmueble ubicado en la Calle 33 No. 43-78 de Medellín a aquella, en el término de 3 días contados a partir de la ejecutoria del fallo.

2. Desde la misma sentencia la *a quo* comisionó a los juzgados civiles municipales para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios de Medellín para que hicieran efectiva la entrega del bien objeto de restitución.

3. El Juzgado Treinta Civil Municipal de Medellín para el conocimiento exclusivo de despacho comisorios programó la diligencia de entrega para el 29 de agosto de 2022.

4. El Intendente Regional de Medellín le puso en conocimiento al despacho comisionado que el 18 de julio de 2022 había resuelto dar inicio al trámite de reorganización de Group SN SAS y por ende no podía “seguir el curso normal del proceso de restitución” y la diligencia de entrega “no podía llevarse a cabo”. Por lo anterior, la juez comisionada ordenó la suspensión de la diligencia de entrega.

5. Mediante auto del 26 de enero de 2023 la Superintendencia de Sociedades declaró el fracaso de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización de Group SN SAS y declaró terminado el trámite.

6. En vista de lo anterior, la juez comisionada programó diligencia de entrega del inmueble arrendado para el 24 de febrero de 2023. Group SN SAS, a través de su apoderado se opuso a la entrega arguyendo que nuevamente, el 21 de febrero de 2023, Group SN SAS había sido admitida en un proceso de reorganización empresarial abreviada, por lo que desde esa fecha se debía suspender todo tipo de cobro incluyendo la restitución del inmueble arrendado.

7. La juez comisionada rechazó de plano la oposición a la entrega en tanto fue promovida por la persona contra quien produce efectos la sentencia. Agregó que el proceso de restitución fue finiquitado con la sentencia del 26

de octubre de 2021 y que el auto del 21 de febrero de 2023 que apertura el trámite de reorganización aun no estaba ejecutoriado y no producía sus efectos; en consecuencia, ordenó y terminó la diligencia de entrega del inmueble.

8. Group SN SAS interpuso recurso de apelación indicando que la normas de la Ley 1116 de 2006 tienen prevalencia y se debió ordenar la suspensión de la diligencia, tal y como se había hecho con anterioridad en este mismo trámite. Agregó que ni siquiera se debió suspender la restitución si no finalizar el trámite completamente, por cuanto la norma indica que no puede “continuar” ningún procedimiento de restitución. Señaló que no era aceptable que se arguyera que el auto de apertura de la reorganización todavía estaba en ejecutoria, en tanto el mismo surte plenos efectos y se debía finalizar, en virtud de este, el trámite de la restitución.

CONSIDERACIONES

Este acápite abordará metodológicamente tres temáticas: i) la procedencia del recurso de apelación interpuesto; ii) la “legitimación” para oponerse a la entrega del inmueble y la incidencia en la entrega del inmueble de la admisión de la demandada en un proceso de reorganización abreviado.

i) De conformidad con el numeral 9° del artículo 384 del CGP el procedimiento de restitución de inmueble arrendado, “cuando la causal sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento”, se tramitará en única instancia. En principio ninguna decisión proferida en el marco de una restitución como la que nos convoca es susceptible del recurso de apelación, habida cuenta que A&B Inmobiliaria SAS solo invocó la causal de la mora como *causa petendi* de su pretensión condenatoria.

Sin embargo, el asunto no es tan simple, en tanto se presenta una subregla bajo la cual se considera la situación del tercero opositor, quien no puede verse afectado en su posibilidad de presentar el recurso de alzada en virtud

de la mora que se le endilga al demandado; más aún cuando el numeral 9 del artículo 321 del CGP preceptúa que es apelable el auto que “resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano”.

La Sala de Decisión es partidaria de la inaplicabilidad de la interpretación restrictiva frente a la procedencia del recurso, en tanto debe entenderse que los efectos de la mora que hacen que el trámite sea de única instancia solo debe ser aplicable para las partes y no para los terceros opositores. Aun con esto, en el caso concreto el opositor es Grupo SN SAS, que mediante sentencia del **26 de octubre de 2021** salió condenada a restituir el inmueble arrendado, por lo que la aplicación del numeral 9º del artículo 384 del CGP de cara a entender que el trámite es de única instancia por estar cimentada la pretensión exclusivamente en la mora, es perfectamente aplicable a su situación.

Así, la decisión adoptada por la juez comisionada de no admitir la oposición a la entrega en la diligencia del 24 de febrero de 2023 no es susceptible del recurso de apelación por parte de Group SN SAS condenada a restituir con base en la causal exclusiva de la mora.

Esta circunstancia erige inadmisibile el recurso de apelación en el caso concreto y así será declarado.

ii) Aun si se aplicara la interpretación extensiva del numeral 9º del artículo 321 del CGP para Group SN SAS, según el cual el auto que rechaza de plano la oposición a la entrega es susceptible del recurso de apelación, lo cierto es que le asiste la razón a la comisionada de la *a quo* frente al rechazo de plano. El artículo 309 del CGP en el numeral 1º lo contempla expresamente: “El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella” (Resaltos del Tribunal).

El Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín dictó sentencia el **26 de octubre de 2021** y ordenó a Grupo SN SAS, Fabrica y Comercializadora de Refrigeración SAS, Eduardo Enrique y Alberto Atehortúa Garrido, Erica Constanza Bojacá Sánchez y Guillermo Restrepo Berrio como coarrendatarios **la restitución del inmueble** ubicado en la Calle 33 No. 43-78 de Medellín a aquella, en el término de 3 días contados a partir de la ejecutoria del fallo. Sin lugar a duda, la oposición debía ser rechazada de plano como se hizo por la comisionada, en tanto fue elevada por quien resistió a pretensión de restitución y es esta frente a la que produce efectos la sentencia que ordenó la entrega. Su habilitación legal para oponerse a la entrega está absolutamente restringida por el artículo 309 numeral 1° del CGP.

Y, en gracia de discusión, el argumento presentado por Group SN SAS tampoco está llamada a prosperar; con el mismo pretende no solo oponerse a la entrega, sino también develar una causal de “terminación” del procedimiento de restitución de inmueble arrendado por la apertura del trámite de reorganización en el que fue aceptada por la Superintendencia de Sociedades.

El asunto ya ha sido decantado. El artículo 22 de la Ley 1116 de 2006 contempla la imposibilidad de *“continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones”*, a partir de la apertura del proceso de reorganización; es decir, contempla la terminación del procedimiento restitutorio. Esta norma es inaplicable cuando ya existe sentencia ejecutoriada que ordena la restitución y da terminación al proceso en tanto resuelve la pretensión condenatoria que da génesis al mismo; no puede pretenderse la terminación de lo que ya está terminado.

La diligencia de entrega, que se realiza porque el demandado no se allanó a cumplir voluntariamente la orden emanada de la sentencia es solo una manifestación del poder coercitivo con el que cuenta el juez para hacer

cumplir sus decisiones como garantía también de la tutela judicial efectiva, lo que no implica que el procedimiento se entienda aun sin definición o sin decisión que el de terminación con carácter de cosa juzgada. Acceder a la terminación de la restitución por la apertura del trámite de reorganización en esta etapa en que solo resta la entrega, es desconocer que ya existe una sentencia ejecutoriada que resolvió la pretensión de fondo, que debe ser acatada por la demandada y que no hay lugar a una terminación de un asunto ya resuelto, se itera, con carácter de cosa juzgada. En igual sentido ha conceptuado la Superintendencia de Sociedades al referirse a la interpretación del artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, en concepto 220-246225 del 15 de diciembre de 2016 expuso:

“De otra parte, se observa que puede suceder que dentro de un proceso de restitución de inmueble 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”

En este mismo sentido, en sede de tutela, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia dio igual interpretación a la aplicación de la ley 1116 de 2006 en los casos en los que ya existe sentencia ejecutoriada y solo resta la entrega, como el caso que convoca la atención de la Sala. En sentencia STC5871 del 13 de mayo de 2019 el máximo tribunal, con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro Duque expuso:

Ahora, mal puede pretextarse la aplicación del artículo 22 de la Ley para dejar de lado la apuntada directriz, en tanto no se cumplen los supuestos allí contemplado...**en el caso escrutado, no se trata de la “continuación de un proceso de restitución” que finiquitó la controversia trabada entre las nombradas “empresas”, siendo su “ejecución”, una fase adicional para su “efectivización”... lo que habilita a Bancolombia a reclamar la cristalización de la “restitución ordenada”, es la referida “sentencia”, con “efectos” anteriores al “inicio de la reorganización” comentado.**

En esa misma providencia la Corte Suprema de Justicia resaltó que la posibilidad de detener la entrega del inmueble arrendado, una vez

ejecutoriada la sentencia, con base en la apertura del trámite de reorganización, ya fue descartada por esa corporación en igual sentido en sentencias como la STC-15883 del 2017 en la que concluyó que un juez había incurrido en vía de hecho al declararse incompetente para continuar con el trámite de la restitución del inmueble arrendado cuando ya había proferido sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda “sin tener en cuenta que dicha determinación se encontraba en firme y que para cuando la Superintendencia de Sociedades admitió a proceso de reorganización a la sociedad deudora ya había decisión definitiva frente a la controversia puesta en su conocimiento...”.

En este sentido, para la Sala de Decisión es claro que la admisión posterior en el trámite de reorganización no impide el cumplimiento de la orden de entrega emanada de la sentencia de restitución de inmueble arrendado ya ejecutoriada; de hecho, desde el año 2021 Grupo SN SAS debió entregar voluntariamente el inmueble en virtud de la orden judicial y fue por su negativa a cumplir con el fallo que se tuvo que comisionar para que la diligencia se hiciera a través de medios coercitivos; es inaceptable que ahora se pretenda obstruir la “continuidad” del trámite como si el mismo aun estuviera por definirse. No. Ya hay sentencia y la misma debe cumplirse, así lo ha entendido la Superintendencia de Sociedades en el concepto citado y la Corte Suprema de Justicia en las sentencias de tutela referidas, argumento que esta Sala acoge.

CONCLUSIÓN: i) El trámite, a voces del artículo 384 numeral 9º del CGP, es de única instancia, por lo que el auto no es apelable, solo lo sería en caso de que se tratara de un tercero opositor y no es el caso, **por lo que el recurso debe declararse inadmisibile; ii)** En todo caso, de conformidad con el numeral 1º del artículo 309 del CGP la oposición de Group SN SAS debía ser rechazada de plano; frente a dicha sociedad tiene plenos efectos la sentencia y; **iii)** La admisión de Group SN SAS en proceso de reorganización, no impide el cumplimiento de la orden de entrega emanada de la sentencia ya ejecutoriada. El artículo 22 de la Ley 1116 de 2006 es

inaplicable cuando la sentencia ya está en firme y solo resta la diligencia para la entrega ordenada.

Finalmente, la Sala, el 10 de marzo de 2023, fue vinculada a un trámite de tutela promovido por la opositora ante la Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil; en ese contexto, se ordenará poner en conocimiento de inmediato la presente decisión al máximo tribunal para que obre en el expediente de tutela con radicado 11001-02-03-000-2023-00993-00.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria de Decisión; **RESUELVE:**

Primero: Inadmitir el recurso de apelación interpuesto contra el auto del 24 de febrero de 2023 por medio del cual se rechazó la oposición a la entrega, por los motivos expuestos en la parte motiva.

Segundo: Ordenar poner en conocimiento de inmediato la presente decisión la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Dr Luis Alonso Rico Puerta, para que obre en el expediente de tutela con radicado 11001-02-03-000-2023-00993-00.

Notifíquese y cúmplase



Martín Agudelo Ramírez

Magistrado