

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, cuatro de diciembre de dos mil veintitrés

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido el 11 de mayo de 2023 que resolvió la oposición a la diligencia de entrega llevada a cabo el 15 de septiembre de 2022, en el marco del trámite para el cumplimiento de laudo arbitral.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** El Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur el 13 de diciembre de 2021 profirió el laudo arbitral dirimiendo las controversias entre GARLEMA SA –arrendadora- y CARLOS JOSE ARDILA QUINTERO –arrendatario; declaró (i) la existencia de contrato de arrendamiento celebrado sobre predio ubicado en la calle 75 Sur No. 43 A – 109 de Sabaneta, conformado por los inmuebles con las matrículas inmobiliarias 001-1020974, 1020975 y 001-1020977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; (ii) el incumplimiento contractual del arrendatario por mora en el pago de la renta; (iii) la terminación del contrato de arrendamiento; ordenando (i) la restitución del inmueble objeto del contrato en un término máximo de 30

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

días calendario, desde la ejecutoria de este laudo; en caso de no restituir voluntariamente el inmueble, (ii) la entrega por actuación administrativa de la Alcaldía de Sabaneta o la autoridad competente; decisión que alcanzó ejecutoria.

- 1.2** El 15 de febrero de 2022 la demandante demandó la obligación de hacer contenida en el laudo; el JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO en providencia del 1 de abril de 2022 atendiendo a lo establecido en los artículos 42, 132 e inciso final 306 del CGP, ordenó la entrega del inmueble y comisionó al Alcalde Municipal de Sabaneta otorgándole facultades para fijar fecha y hora para la diligencia, allanar en caso de ser necesario, reemplazar al secuestre designado de la lista de auxiliares y fijarle honorarios provisionales.
- 1.3** El 15 de septiembre de 2022 la Inspección de Policía Cuarto Turno del Municipio de Sabaneta remite al comitente el Despacho Comisorio No. 16 sin diligenciar, toda vez que en la diligencia de entrega se presentó oposición por CARLOS MARIO ARDILA ÁLVAREZ y CARLOS MARIO PALACIO quienes manifestaron (i) haber instaurado acciones de tutela en curso y (ii) ser tenedores a título de subarriendo del predio objeto de entrega dado contrato de arrendamiento verbal con el demandado; pese a ello no fueron integrados al proceso arbitral. La parte demandante interpuso recurso arguyendo que se debe rechazar de plano la oposición a la entrega en aplicación al numeral 1 del artículo 309 del CGP; sin embargo, el comisionado confirmó su decisión conforme el numeral 7.
- 1.4** En auto del 11 de mayo de 2023 el Juez de conocimiento rechazó de plano la oposición a la entrega y devolver el despacho comisorio para su diligenciamiento, al considerar que los opositores confiesan ser subarrendatarios y causahabientes del demandado, tenedores a nombre de

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

aquel y por disposición legal debe darse aplicación al numeral 1 del artículo 309. Frente a la acción de tutela con radicado 05001 22 03 000 2022 00545 00, acumulada a la tutela 05001 22 03 000 2022 00548 00, en sentencia de 28 de septiembre de 2022 el Tribunal negó el amparo constitucional por subsidiariedad, decisión confirmada por la Corte en sentencia de 16 de noviembre de 2022. Respecto de la no vinculación al proceso debieron efectuarse solicitudes procesales ante el Tribunal de Arbitramento.

2. APELACIÓN

- 2.1** El demandado recurre la decisión argumentando que los opositores se encontraban ejerciendo actividades comerciales dentro del predio objeto de entrega; en el proceso radicado 05001220300020230012300 se propuso excepción de pleito pendiente lo cual incide directamente en el presente proceso. El opositor Carlos Mario Palacio recurre expresando que se desconocen sus derechos, tiene un lavadero de vehículos dentro del predio a restituir; se deben tener en cuenta compensaciones y limitaciones previstas en el Código de Comercio -artículos 518 y siguientes; inició proceso para la declaratoria de la nulidad del laudo arbitral.
- 2.2** En providencia del 2 de octubre de 2023 se resolvió negativamente la reposición; si bien en el proceso arbitral se refiere al subarriendo del inmueble, el opositor no intervino conforme los artículos 60 y siguientes del CGP, precluyendo su oportunidad. El recurso de anulación del laudo arbitral fue rechazado de plano por el Tribunal Superior de Medellín el 30 de mayo de 2023. No fue probada la demanda de nulidad de laudo arbitral. La excepción previa de pleito pendiente se rechaza. Concede recurso de apelación en el efecto devolutivo.

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Resultan acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 artículo 309 del CGP para rechazar de plano la oposición a la entrega?

4. CONSIDERACIONES

El artículo 309 del CGP dispone:

“Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:

- 1. 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.*
- 3. Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurran a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias...”*

(Subrayas intencionales).

La norma contenida en el numeral 1, impone al Juez rechazar de plano la oposición propuesta por quien sea tenedor a nombre de persona contra quien

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

produzca efectos la sentencia; debe verificarse (i) ¿contra quién produce efectos la sentencia? y (ii) ¿si el opositor es tenedor a nombre de éste?

El fallo arbitral indica en su parte resolutive:

“...SEGUNDO. DECLARAR que la sociedad GARLEMA S.A., como arrendadora, y CARLOS JOSE ARDILA QUINTERO, como arrendatario, suscribieron por documento privado el 16 de marzo de 2018, un contrato de arrendamiento, sobre un lote de terreno ubicado en el municipio de Sabaneta, en la Calle 75 Sur No. 43 A – 109, con un área de 14.445 metros cuadrados aproximadamente, el cual hace parte de un globo de terreno conformado por los inmuebles denominados como LOTE 2, LOTE 4 y LOTE 5, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-1020974, 1020975 y 001-1020977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur...

TERCERO. SE DECLARA que el arrendatario, CARLOS JOSÉ ARDILA QUINTERO, incumplió el contrato de arrendamiento de que trata la declaración anterior, por haber incurrido en mora en el pago de la renta a la que estaba obligado, desde el mes de noviembre de 2020 en adelante. CUARTO. Como consecuencia de la declaración anterior, SE DECLARA terminado el contrato de arrendamiento referido en el pronunciamiento segundo de esta providencia y, como consecuencia, SE ORDENA AL ARRENDATARIO LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO, determinado en la misma declaración segunda, a favor de la sociedad GARLEMA S.A., en un término máximo de treinta (30) días calendario, contado desde la ejecutoria de este laudo...” (subrayas propias).

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

Puede colegirse, es respecto del arrendatario CARLOS JOSÉ ARDILA QUINTERO contra quien produce efectos la resolución del laudo arbitral –que para el efecto se asimila a la sentencia; fue contra quien se emitió orden de entrega dada la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora, acreditando el primer presupuesto.

A su vez, CARLOS MARIO ARDILA ÁLVAREZ y CARLOS MARIO PALACIO a través de apoderado judicial, manifestaron en la diligencia que, *“la oposición se realiza, porque mis clientes no fueron llamados en ninguna calidad dentro del proceso que deviene a esta diligencia, en calidad de litisconsorcio necesario del proceso que se dio del laudo arbitral, ni de los procesos subsiguientes, ni del tribunal, ni del juzgado 3 civil del circuito, los cuales tiene asiento comercial en el inmueble que se pretende entregar, toda vez que mis clientes celebraron un contrato con CARLOS JOSÉ ARDILA QUINTERO, el cual celebraron un contrato de arrendamiento verbal, en el porcentaje que permite el código de comercio. Mi oposición es de todo el inmueble”* (destacado intencional).

Al expresarse por los opositores *“en el porcentaje que permite el código de comercio”* aluden la norma contenida en el artículo 523 del Estatuto comercial, que refiere:

“SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación” (destacados propios).

Celebrado contrato de arrendamiento entre CARLOS JOSÉ ARDILA y los opositores con reconocimiento del subarriendo por su parte, se advierte su calidad de tenedores; señalando el artículo 775 del Código Civil por remisión expresa de los artículos 2 y 822 del Código de Comercio:

“Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”

Los opositores subarrendatarios del predio objeto de entrega, son tenedores a nombre del demandado CARLOS JOSÉ ARDILA, con quien celebraron contrato de subarrendamiento verbal sobre porcentaje del bien dado en arrendamiento por el demandante; acreditándose los presupuestos del numeral 1 del artículo 309 del CGP, sin que sea necesario pasar a determinar si CARLOS MARIO ARDILA ÁLVAREZ y CARLOS MARIO PALACIO son causahabientes de CARLOS JOSÉ ARDILA, como tampoco hay que analizar su vinculación al trámite arbitral, siendo que lo pertinente atañe al principio de relatividad de las sentencias en consonancia con lo resuelto vía constitucional donde se declaró la subsidiariedad.

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

Conforme el principio referido por la Corte Suprema de Justicia en conocimiento de la impugnación de la acción constitucional promovida por el opositor¹, adviértase que CARLOS MARIO ARDILA ÁLVAREZ y CARLOS MARIO PALACIO no ostentan legitimidad para acudir al presupuesto contenido en el numeral 2 artículo 309 citado, si bien se encuentran en poder del bien –o parte del mismo- y la sentencia produce efectos contra éstos, la norma condiciona su intervención siempre que “*en cualquier forma aleguen hechos constitutivos de posesión y presenten prueba siquiera sumaria que lo demuestre*”; lo que dista de la mera tenencia expresada desde la presentación de su oposición donde reconocieron su calidad de subarrendatarios y como convención subsidiaria corre la suerte de la principal. Las prestaciones pecuniarias correspondientes a mejoras, que manifiestan reclamar vía acción ordinaria, no constituyen causal de oposición en los términos taxativos contenidos en la norma en comentario.

Por tanto, al surtirse acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP, se advierte bien rechazada la oposición a la entrega, como consecuencia se CONFIRMARÁ el auto impugnado.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

¹ concierne al principio de relatividad de las sentencias, defendible a través del mecanismo de la oposición. De allí, que el artículo 309 del estatuto adjetivo prevea, en sus numerales 1° y 2°, respectivamente, que 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”, y que “podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos (...)”.

Entrega de bienes

Demandante: GALERMA SA

Demandado: Carlos José Ardila Quintero

Tema: CONFIRMA AUTO. Están acreditados los presupuestos contenidos en el numeral 1 del artículo 309 del CGP; no aplica el numeral 2 de la misma norma.

RESUELVE

Por las razones expuestas, CONFIRMA el auto de la referencia.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTINEZ
MAGISTRADO