

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

E. S. D.

Rad: 54001-400300720200016800

REF: PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACION DE RESTITUCION

DTE: ADRIANA PEÑARANDA HERNANDEZ

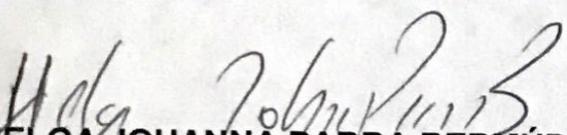
Ddos: OLGA LUCIA VANEGAS DEVIA

Ref: Recurso de Reposición

HELGA JOHANNA PARRA BERMUDEZ, mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, identificada con la C.C. # 60.359.722 expedida en Cúcuta, correo electrónico registrado en el SIRNA: sophianino2009@hotmail.com y T.P. 91.792 del C.S.J., obrando como apoderada de la parte demandante, me permito presentar recurso de reposición contra el auto que ordena el archivo del expediente de fecha 12 de febrero de 2021, notificado el 15 de febrero del mismo año, por cuanto la suscrita desde el día 25 de noviembre de 2020 presenté demanda ejecutiva a continuación de la sentencia, conforme lo dispone el numeral 7 del artículo 384 del C.G del P, sin pronunciamiento por parte del Juzgado hasta la fecha de hoy 16 de febrero 2021.

Por lo anterior le solicito se reponga el auto del 12 de febrero del presente año y en consecuencia se continúe el tramite admitiendo la ejecución que incluso se evidencia en el sistema de la página de la rama judicial donde el juzgado radico la demanda ejecutiva el 26 de noviembre de 2020.

Atentamente



HELGA JOHANNA PARRA BERMÚDEZ

C.C 60' 359.722 de Cúcuta

T.P No 91.792 del C.S. de la J.

Solicitud de recurso de reposición 54001-400300720200016800

Helga Parra <sophianino2009@hotmail.com>

Mar 16/02/2021 8:38 AM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm7@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
olgalucia5109@hotmail.com <olgalucia5109@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (509 KB)

2020-168.pdf;

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

E. S. D.

Rad: 54001-400300720200016800

REF: PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACION DE RESTITUCION

DTE: ADRIANA PEÑARANDA HERNANDEZ

Ddos: OLGA LUCIA VANEGAS DEVIA

Ref: Recurso de Reposición

HELGA JOHANNA PARRA BERMUDEZ, mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, identificada con la C.C. # 60.359.722 expedida en Cúcuta, correo electrónico registrado en el SIRNA: sophianino2009@hotmail.com y T.P. 91.792 del C.S.J., obrando como apoderada de la parte demandante, me permito presentar recurso de reposición contra el auto que ordena el archivo del expediente de fecha 12 de febrero de 2021, notificado el 15 de febrero del mismo año, por cuanto la suscrita desde el día 25 de noviembre de 2020 presenté demanda ejecutiva a continuación de la sentencia, conforme lo dispone el numeral 7 del artículo 384 del C.G del P, sin pronunciamiento por parte del Juzgado hasta la fecha de hoy 16 de febrero 2021.

Por lo anterior le solicito se reponga el auto del 12 de febrero del presente año y en consecuencia se continúe el trámite admitiendo la ejecución que incluso se evidencia en el sistema de la página de la rama judicial donde el juzgado radico la demanda ejecutiva el 26 de noviembre de 2020.

Atentamente

HELGA JOHANNA PARRA BERMÚDEZ

C.C 60' 359.722 de Cúcuta

T.P No 91.792 del C.S. de la J.

DOCTORA

ANA MARIA SEGURA IBARRA

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CUCUTA

E.

S.

D.

REF : PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DE : CARMEN AURELIA LAGOS OSORIO

DDO : ROBERTO RINCON MORENO

RAD : 54.001-40-03-007-2019-00957-00

WALTER ENRIQUE ARIAS MORENO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Cúcuta, abogado en ejercicio, con domicilio procesal en la avenida 4ª. Con calle 11 AN Esquina Local 1, de la Urbanización Bosque Paraíso y con correo electrónico abogadosbinacionales@gmail.com e identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.453.412 de Cúcuta y portador de la tarjeta profesional No. 67.824 del C. S. de la Judicatura, con todo respeto concurro a su despacho en mi condición de apoderado del señor **EDILBERTO ORTIZ ARIAS**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.253.707 de Algeciras (Huila), y con domicilio procesal en la avenida 0 No.13-75 y con correo electrónico edilbertortiz59@gmail.com opositor a la entrega en el proceso de la referencia, con el fin de interponer ante usted recurso de **REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN**, en contra del auto de fecha 17 de marzo de 2021 que decreto **RECHAZAR DE PLANO**, la oposición propuesta por el suscrito apoderado del señor **EDILBERTO ORTIZ ARIAS**, con fundamento en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

- 1) El despacho al hacer un análisis ligero sobre la oposición presentada por el opositor señor **EDILBERTO ORTIZ ARIAS**, se limita a decir que esta tenía conocimiento del presente proceso ya que fue vinculado a las repetidas acciones de tutela que contra el proceso se tramitaron, sin tener en cuenta el despacho que una cosa son las tutelas, pues las mismas se tramitan ante un juez constitucional y una cosa muy diferente es el juez ordinario ante quien se adelantó el proceso.
- 2) La señora juez, con el debido respeto no tuvo en cuenta que mi poderdante nunca fue vinculado al proceso de restitución de la referencia, violando de esta forma el artículo 42 numeral 5º. Del Código General del proceso; que es el artículo que regula los deberes de los jueces que, por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento. Y que reza así: **“adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir de fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia”**. Es decir, señora juez mi poderdante nunca fue vinculado al proceso, pues no existe un auto en el proceso en el cual ha este se le haya notificado el auto admisorio de la demanda de restitución de inmueble arrendado, pues él no conoce el contenido de la demanda ni sus anexos, es decir él no ha sido integrado al contradictorio. Pues vuelvo a repetir una cosa muy distinta es el juez constitucional y otra muy distinta el juez de la jurisdicción ordinaria que conoce del proceso, pues como usted bien lo dice en el auto que niega de plano la oposición, si usted sabía que mi patrocinado era la persona que estaba ocupando el inmueble objeto de la restitución porque usted señora juez, no lo vinculo al proceso, como un tercero que tenía que ser oído en el proceso, no es acaso un deber suyo, pues así lo dice la norma transcrita.
- 3) El caso del señor **EDILBERTO ORTIZ ARIAS**, no es el caso del que se inventa en nuestro país, que lo buscaron a última hora para que hiciera oposición, es decir no es una película como la **Estrategia Del Caracol**, no señora juez, es el caso de un comerciante legalmente inscrito en la cámara de comercio de la ciudad de Cúcuta, que tiene más cuatro años, de tener en su propiedad el establecimiento de comercio que funciona en donde se adelantó la diligencia de restitución del inmueble; es decir señora juez mi poderdante no se metió a la fuerza al inmueble objeto de la restitución, es un comerciante legalmente inscrito en

la cámara de comercio conforme lo establece el código de comercio en su artículo 26 “**El registro mercantil tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exige esta formalidad.....**”. Es decir, señora juez el opositor en la diligencia de restitución es un comerciante que está inscrito en la cámara de comercio y que cumple con lo establecido en el Código de Comercio; y su inscripción no es de papel, es de verdad.

- 4) La demandante se equivocó en la presentación de la demanda, pues debió demandar es a mi poderdante, pues él era el tenedor del inmueble en su condición de arrendatario desde más de dos años cuando presentaron la demanda de restitución de inmueble.
- 5) Señora juez a la luz del Artículo 523 del Código de Comercio, en su inciso final el contrato de arrendamiento tuvo una mutación de su arrendatario primario al arrendatario actual, como lo estableció la Corte Constitucional en la sentencia C-598 del 6 de noviembre de 1.996, sentencia constitucional vigente hasta el día de hoy y que se menciona en la STC 3446-2020 de la Corte Suprema de Justicia.



- 6) A continuación me permito transcribir a partes de la sentencia STC-3446 de 2020 de la Honorable Corte Suprema de Justicia sobre un caso similar, donde el propietario de un establecimiento de comercio, lo enajena a un tercero al que intentaron sacar del inmueble comercial arrendado, lo anterior como fundamento sobre lo que dice la corte sobre la cesión del contrato de arrendamiento, al nuevo propietario del establecimiento de comercio.

TUTELA

REPORTE DE CONSULTA

RELEVANTE

SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA

| | |
|------------------------------|--|
| ID | : 696220 |
| M. PONENTE | : OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE |
| NÚMERO DE PROCESO | : T 1100102030002020-00760-00 |
| NÚMERO DE PROVIDENCIA | : STC3446-2020 |
| CLASE DE ACTUACIÓN | : ACCIÓN DE TUTELA - PRIMERA INSTANCIA |
| TIPO DE PROVIDENCIA | : SENTENCIA |
| FECHA | : 19/05/2020 |
| DECISIÓN | : NIEGA TUTELA |
| ACCIONADO | : SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI |
| ACCIONANTE | : INÉS, MARÍA Y GLORIA PATRICIA ZULUAGA |

FUENTE FORMAL

: Código Civil art. 1630 / Código de Comercio art. 523, 887

ASUNTO:

¿La providencia que niega la restitución del local comercial arrendado, solicitada con fundamento en la cesión sin consentimiento del contratante cedido, vulnera el derecho al debido proceso de las arrendadoras accionantes?

TEMA: ACCIÓN DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIA JUDICIAL - Procedencia excepcional de la acción: reiteración

Tesis:

«El mecanismo consagrado en el artículo 86 de la Constitución Política, en principio, no fue destinado a replicar las providencias emitidas en los procesos jurisdiccionales, ya que permitirlo sería contrariar la independencia y autonomía de quienes cumplen esa función; empero, resulta idóneo de manera excepcional para garantizar prerrogativas procesales fundamentales y convencionales, en aquellos eventos en los que se advierta una ostensible, arbitraria y grosera actuación.

La Corte ha sostenido de tiempo atrás que “el juez de tutela no es el llamado a intervenir a manera de árbitro para determinar cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador, o de las partes, resultan ser los más acertados, y menos acometer, bajo ese pretexto, como lo pretende la actora, la revisión oficiosa del asunto, como si fuese uno de instancia” (STC 7 mar 2008, Exp. T. No. 2007-00514-01); además, que “la adversidad de la decisión no es por sí misma fundamento que le allane el camino al vencido para perseverar en sus discrepancias frente a lo resuelto por el juez natural” (STC 28 mar 2012, Exp. T. No. 54001-22-13-000-2012-00022-01). Así, para que prospere el ruego, es menester advertir que la decisión reprochada resulta a contraluz un desatino».

DERECHO COMERCIAL - Contrato de arrendamiento de local comercial - Cesión del contrato: marco legal

DERECHO COMERCIAL - Contrato de arrendamiento de local comercial - Cesión del contrato: validez de la cesión cuando se vende la unidad comercial

DERECHO COMERCIAL - Contrato de arrendamiento de local comercial: imperatividad de los artículos 518 a 523 del Código de Comercio

DERECHO COMERCIAL - Contrato de arrendamiento de local comercial - Cesión del contrato: facultad de los contratantes de pactar cláusulas prohibitivas en los contratos celebrados «intuitu personae»

DERECHO COMERCIAL - Contrato de arrendamiento de local comercial - Cesión del contrato: obligatoriedad de la aceptación expresa del contratante cedido, en los contratos celebrados «intuitu personae»

DERECHO AL DEBIDO PROCESO - Proceso de restitución de inmueble arrendado - Arrendamiento de local comercial: la providencia que niega la restitución del local comercial arrendado, con base en la ineficacia de la cláusula que prohíbe la cesión del contrato de arrendamiento, sin el consentimiento expreso del contratante cedido, no vulnera el derecho al debido proceso

ACCIÓN DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIA JUDICIAL - La acción de tutela no es instancia adicional

Tesis:

«(...) contrastadas las manifestaciones propuestas por las promotoras con el veredicto de 2 de septiembre de 2019, que definió el asunto objeto de controversia, brillan por su ausencia los defectos endilgados.

3.- Con ese panorama, refulge palmaria la impertinencia de la rogativa de Inés, María y Gloria Patricia Zuluaga, quienes veladamente buscan habilitar en esta sede un nuevo examen sobre lo relacionado con la hermenéutica de los artículos 515 a 524 del Código de Comercio, la sentencia C-598 de 1996 de la Corte Constitucional y las cláusulas 11, 13 y 13-1 del contrato de arrendatario objeto de controversia, pues insisten en que el Tribunal los interpretó de forma errada, temática que plantearon como argumento central del recurso propuesto frente a la decisión del a quo, cuya suerte ya fue definida por la Colegiatura fustigada, el 2 de septiembre de 2019 (fls.156 a 165, C.1), aunque de manera desfavorable a sus intereses.

En efecto, -edificados a partir de una situación fáctica idéntica a la que sustenta esta “acción de tutela”-, nótese que las tutelantes siempre argumentaron que los artículos 523 y 524 del Código de Comercio prohíben el subarrendamiento y la cesión, toda vez que contrario a lo expuesto en las determinaciones de primera y segunda instancia, no son automáticas; que si bien la última disposición citada prevé que no producen efectos las estipulaciones en contrario de las partes, esa circunstancia solo se refiere a los preceptos 518 a 521; y que no puede olvidarse lo previsto en la regla 1602 del Código Civil, según el cual lo previsto en el pacto es ley para las partes, por lo que se debe tomar en consideración la cláusula 13 del acto jurídico.

Empero, fue diáfano el discernimiento que llevó al Tribunal a concluir que en el acto jurídico respecto del cual se pretendía la terminación operó la cesión. En tal sentido, destacó:

“(...) si se tiene en cuenta que a la fecha quien ejerce la tenencia del local comercial y opera y administra el establecimiento de comercio que funciona en él es el grupo Almacenes Éxito S.A., siendo de su propiedad los dineros con los cuales se paga el canon mensual de arrendamiento, según fue informado por la representante legal de COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GÓMEZ & CÍA S.A., con lo cual damos respuesta a nuestro primer problema jurídico.”

A continuación aclaró que esa circunstancia no llevaba el incumplimiento del contrato de arrendamiento, debido a que:

“(...) en los términos del artículo 523 del C. de Co. la cesión del mismo se encuentra permitida por la ley cuando es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio tratándose, como lo explica la doctrina de la Corte, de una ‘...’, hipótesis, que prescinde en absoluto de toda consideración relativa a la voluntad del arrendador, (que) tiene fundamento lógico innegable, en todo caso superior al que pudiera aducirse para exigir la conformidad del arrendador: en efecto, dentro de la concepción que del establecimiento de comercio adopta el C. de C., el contrato de arrendamiento del local donde el establecimiento funciona constituye, como ya se hizo ver más arriba, un bien autónomo integrante del conjunto de bienes que conforman el establecimiento mismo, según perentoriamente lo prescribe el artículo 516, numeral quinto. Es claro, entonces, que la enajenación del establecimiento implica la de todo lo que lo constituye, y,

por consiguiente, del contrato de arrendamiento de local, que muchas veces será el bien más importante entre los componentes de aquel'. (...).

En el presente asunto, COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GÓMEZ & CÍA S.A. informa que vendió en bloque, al grupo Almacenes Éxito S.A., el establecimiento de comercio supermercado SUPERINTER que funciona en la Carrera 9 No. 12-45; información ésta que no fue desvirtuada, ni siquiera controvertida por la parte actora, y que conlleva la cesión del contrato de arrendamiento celebrado sobre el local donde funciona el mismo, de ahí que no pueda pregonarse el invocado incumplimiento por esta situación, con lo cual se da respuesta al segundo problema jurídico de esta decisión”

Bajo ese entendido, puntualizó que el pacto cuestionado no era intuitu personae, por lo que la cesión presentada con ocasión a la venta de la unidad comercial resultaba viable. Para ello precisó:

“(…), sobre los efectos de la mentada cláusula 13, lo cierto es que el artículo 524 es claro y expreso en establecer que ‘... contra las normas previstas en los artículo 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes ...’, entendiéndose dentro de estas estipulaciones todas aquellas que de una u otra forma estén encaminadas a menoscabar o desconocer la validez de la cesión del contrato de arrendamiento del local comercial cuando sea consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funcione en él.

En este sentido, cierto es que al tenor de lo previsto en el artículo 887 del C. de Co., la cesión de los contratos intuitu personae requiere de la aceptación del contratante cedido como así lo reconoció la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC96680-2015; no obstante, considera la Sala que no es ésta la norma la llamada a regir la presente controversia primero, porque se trata de una norma general sobre cual prima la que especial y específicamente regula la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial cuando es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio y segundo, porque no es posible afirmar que los contratos de arrendamiento ostentan per se la naturaleza de ser intuitu personae.

Al respecto, recordemos que esta clase de convenios son aquellos que se celebran en consideración a la aptitud o talento de la persona; el artículo 1630 del Código Civil establece que ‘Puede pagar por el deudor cualquiera persona a nombre de él, aún sin su conocimiento o contra su voluntad, y aún a pesar del acreedor. Pero si la obligación es de hacer, y si para la obra de que se trata se ha tomado en consideración la aptitud o talento del deudor, no podrá ejecutarse la obra por otra persona contra la voluntad del acreedor’.

En palabras de la doctrina, el principio de que un tercero puede pagar por el deudor tiene como excepción las obligaciones de hacer, porque en éstas generalmente se tiene en consideración el talento, la habilidad y las aptitudes personales del deudor y sería desnaturalizar la obligación permitir que cualquier pudiese ejecutarla contra la voluntad del acreedor ‘.. Sin embargo, hay obligaciones de hacer tan sencillas, que debe serle al acreedor indiferente la persona que las satisfaga, como sacar tierra de un hoyo, subirla a un tapial, etc., las cuales permite la ley que se ejecuten por un tercero. Esto se funda en el 2º inc. Del art. 1.627. Puede haber dudas en cuanto a la naturaleza de la obra para saber si es de las que pueden o no ejecutarse por cualquiera. Debe resolverlas el juez en vista de las circunstancias, pero no olvidando que respecto de las obligaciones de hacer, es grave obligar al acreedor a aceptar un tercero para que las cumpla, a menos que sea claro que debe aceptarlo ...’.

En el presente caso, estamos ante el incumplimiento de obligaciones de dar que no participan de la condición de ser intuitu personae pues, como ya vimos, la misma está reservada para aquellas obligaciones de hacer vinculadas intrínsecamente a la aptitud y talento del deudor, como la elaboración de una pintura o la representación de una obra artística.

Aun así y en gracia de discusión, frente a las calidades personales que menciona el contrato de arrendamiento nada se especifica, no se dice y tampoco se dijo en el proceso cuáles son las condiciones particulares de la COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GÓMEZ Y CIA S.A., cuáles son esas aptitudes o características que la hacen única para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento; en la sustentación del recurso se aludió a una supuesta amistad con las personas vinculadas a la Comercializadora, pero nada de ello se probó en el trámite del litigio y si bien la representante legal de la demandada dijo en su interrogatorio que por la relación existente entre las partes se hizo un ofrecimiento económico, indicó que la decisión de conciliar se tomó para evitar posibles consecuencias, pero no manifestó que el contrato se hubiere celebrado en consideración a dicha relación(...).”

A continuación, el Tribunal concluyó que la prohibición de ceder que se estableció con el contrato tuvo como finalidad:

"eludir la norma de orden público que consagra el artículo 523 ibídem. Se tiene así, que contrario a lo que dice el apelante, la interpretación de las normas realizada por la juez es acertada; en este caso, más que un subarriendo, lo que se presentó fue una decisión del contrato de arrendamiento producto de la enajenación en bloque del establecimiento de comercio que funcionar en el local arrendado, lo cual es permitido por las normas del Código de Comercio, sin que pueda producir efecto alguno de la cláusula mediante la cual las arrendadoras pretendieron desconocer ese derecho al ser ineficaz para los efectos que aquéllas pretenden,”

4.- En este punto debe acotarse que al margen de que se comparta ese raciocinio, el mismo encuentra soporte en una congruente apreciación de las circunstancias fácticas y probatorias que rodearon la actuación, así como de los artículos 515 a 524 y 887 del Código de Comercio, el 1630 del Código Civil y la jurisprudencia que regula la cesión de los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuando existe venta de la unidad comercial, la que, en rigor, debe ser respetada en esta sede.

Adicionalmente, es pertinente destacar que el notorio anhelo de las accionantes por anteponer su propio criterio frente al proveído que las desfavoreció resulta ajeno a la finalidad de este ruego, que no fue creado para erigirse como un estadio más en los pleitos, sino como una herramienta excepcional de resguardo, que según se ha esbozado,

“(...) no está concebida para deslegitimar, sustituir o reemplazar la labor intelectual de los funcionarios encargados de administrar justicia, mucho menos cuando la que han hecho no resulta contraria a la razón y es sostenible frente al ataque emprendido por el promotor del amparo por no ser antojadizo ni caprichoso y, en consecuencia, sin alcance lesivo frente a las prerrogativas esenciales invocadas en el mencionado libelo” (CSJ STC, 6 may. 2011, Rad. 00829-00; reiterada, entre otras, en STC,9232-2018).

5.- Estas precisiones conllevan el fracaso del socorro instado».

JURISPRUDENCIA RELACIONADA: Rad: CC C-598/96

- 8) A continuación, me permito transcribir apartes de la Sentencia C-598 del 06 de noviembre de 1996, sobre la cesión del contrato de arrendamiento de un local comercial, cuando es enajenado el establecimiento de comercio, que es el fundamento de la oposición presentada y que usted señora juez, rechaza de plano sin estudiar los argumentos presentados, sin tener en cuenta que la norma en mencionada en la oposición Art. 523 inciso final del Código de Comercio, es de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento para los jueces de la república.

Sentencia C-598/96

CESION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Enajenación establecimiento de comercio

Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos. Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste. Quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. Es la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste. En nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones.

Referencia: Expediente D-1274

Demanda de inconstitucionalidad del artículo 523 (parcial) del decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio."

Actor: Jymmy Peña Marín

Magistrado Ponente:

Dr. JORGE ARANGO MEJÍA

Sentencia aprobada en Santafé de Bogotá, D. C., según consta en acta número cincuenta y tres (53) a los seis (6) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1996).

I. ANTECEDENTES.

El ciudadano Jimmy Peña Marín, en uso del derecho consagrado en los artículos 40, numeral 6o., y 241, numeral 5o., de la Constitución, presentó demanda de inconstitucionalidad en contra del artículo 523 (parcial) del decreto 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio."

Por auto del 9 de abril de 1996, el Magistrado sustanciador admitió la demanda y ordenó la fijación del negocio en lista para asegurar la intervención ciudadana. Dispuso también, el envío de la copia de la demanda al señor Presidente de la República y al señor Presidente del Congreso; además, al señor Procurador General de la Nación, para que rindiera su concepto.

Cumplidos los requisitos exigidos por el decreto 2067 de 1991, y recibido el concepto del señor Procurador General de la Nación, entra la Corte a decidir.

A. NORMA DEMANDADA.

El siguiente es el texto de la norma acusada, con la advertencia de que se subraya lo demandado:

"DECRETO NÚMERO 410 DE 1971

(marzo 27)

"Por el cual se expide el Código de Comercio.

(...)

"**ARTÍCULO 523.** 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 distinta a la prevista en el contrato.

"El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

"La cesión del contrato será válida cuando lo autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio."

B. LA DEMANDA.

Para el demandante, la disposición acusada infringe los artículos 13 y 58, inciso 1o., de la Carta Política. El concepto de la violación puede resumirse así:

El aparte demandado del artículo 523, contraría el derecho a la igualdad, pues el arrendador se encuentra en una posición desfavorable respecto del arrendatario, pues permite que los contratos de arrendamiento puedan ser cedidos, cuando el establecimiento de comercio ha sido objeto de enajenación, quedando incapacitado el arrendador para oponerse a dicha cesión, y perdiendo sus derechos y garantías frente al arrendatario cesionario para reclamarle las obligaciones derivadas del contrato.

El actor afirma que el derecho a la propiedad se ve afectado, al dejar a la voluntad del arrendatario la cesión del inmueble mercantil, desconociendo la principal obligación del mismo, que es la de conservar el bien objeto del arrendamiento.

C. INTERVENCIONES.

Dentro del término constitucional establecido para intervenir en la defensa o impugnación de la norma acusada, se presentaron los siguientes escritos:

1o. Del Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Desarrollo Económico, Carlos Eduardo Serna Barbosa, exponiendo las razones que justifican su constitucionalidad.

Señala el interviniente que, a diferencia de lo que piensa el actor, la norma demandada trata de poner en igualdad de condiciones a los contratantes, y determina el único caso en el que se cede el contrato por disposición legal.

Afirma que el derecho de propiedad no se ve afectado, y que el término "posesión" es mal usado por el demandante, ya que por la cesión del contrato de arrendamiento, al enajenarse un establecimiento de comercio, lo que se transmite es la "tenencia del inmueble", y no la posesión, entre otras razones porque el arrendatario, como tal, no la tiene, es decir, si es arrendatario no es poseedor.

2o. Del ciudadano Alvaro Namén Vargas, designado por el Ministerio de Justicia y el Derecho, quien solicita se declare la exequibilidad de la norma.

Afirma el memorialista que no puede hablarse del desconocimiento de los derechos adquiridos del arrendador respecto del arrendatario original, ya que dicho arrendador cuenta con los medios legales para la protección de los mismos.

Además, una regulación que beneficia y promueve la profesionalización de las relaciones comerciales, no puede afectar los derechos de uno de los contratantes, como lo plantea el actor, toda vez que el ordenamiento jurídico le garantiza al propietario, que el cambio de la persona del arrendatario no afectará el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste, respetando el derecho del arrendador a la propiedad y el del cedente a disponer del establecimiento de su propiedad.

D. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN.

El señor Procurador General de la Nación, en concepto No. 963 del 24 de mayo de 1996, solicita se declare la exequibilidad del aparte demandado, del artículo 523 del Código de Comercio. Explica así sus razones:

La norma acusada pretende evitar que la propiedad comercial, y más exactamente los derechos del arrendatario sobre un inmueble comercial, resulten desconocidos.

Sostiene que de acuerdo al numeral 5o., del artículo 516 del Código de Comercio, del establecimiento de comercio se entiende que forman parte, salvo disposición en contrario, los contratos de arrendamiento.

Además, según el artículo 525 del mismo Código, la enajenación del establecimiento de comercio, a cualquier título, se presume hecha en bloque o como unidad económica. De lo anterior se colige, dice el Ministerio Público, que el contenido material de la disposición demandada, en lo acusado, se ajusta a los preceptos de orden constitucional.

II.- CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Procede la Corte Constitucional a dictar la decisión correspondiente a este asunto, previas las siguientes consideraciones.

Primera.- Competencia.

La Corte Constitucional es competente para conocer de este proceso, por haberse originado en la demanda contra una norma que es parte del Código de Comercio, decreto con fuerza de ley (numeral 5 del artículo 241 de la Constitución).

Segunda.- Lo que se debate.

A juicio del demandante, el artículo 523 del Código de Comercio, al establecer la validez de la cesión del contrato de arrendamiento de locales comerciales, sin la autorización del arrendador, cuando ella es consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio, quebranta los artículos 13 y 58 de la Constitución. ¿Por qué? Porque quebranta la igualdad que debe existir entre arrendador y arrendatario, según la primera de las normas; y porque desconoce el derecho de propiedad, al darle validez a la cesión sin la autorización del arrendador.

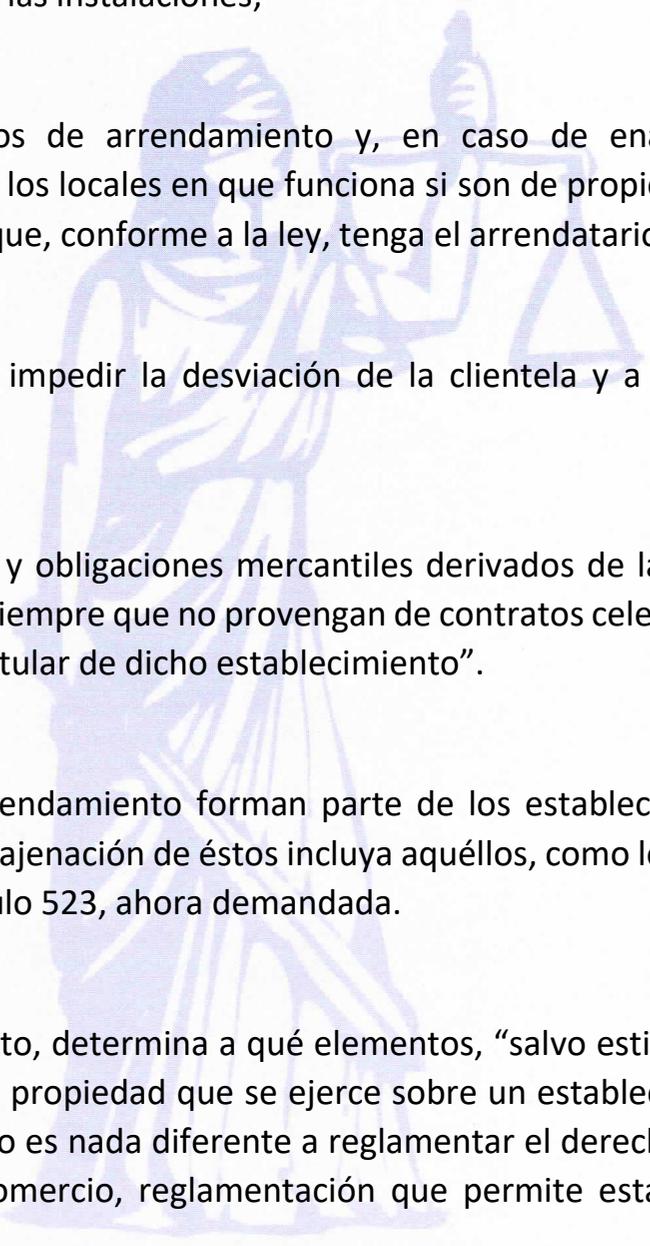
Se examinarán, en consecuencia, estos argumentos.

Tercera.- Razón de ser de la norma demandada.

La norma acusada es consecuencia lógica del artículo 516 del Código de Comercio, que determina qué derechos y bienes forman parte de un establecimiento de comercio. Establece el artículo 516:

“Artículo 516.- Salvo estipulación en contrario se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

“1. La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios.

- 
- “2. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas, que se utilicen en las actividades del establecimiento;
 - “3. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
 - “4. El mobiliario y las instalaciones;
 - “5. Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
 - “6. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial; y;
 - “7. Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento”.

Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos, como lo dispone la parte final del inciso tercero del artículo 523, ahora demandada.

El artículo 516, transcrito, determina a qué elementos, “salvo estipulación en contrario”, se extiende el derecho de propiedad que se ejerce sobre un establecimiento de comercio. Lo que hace esta norma no es nada diferente a reglamentar el derecho de propiedad sobre los establecimientos de comercio, reglamentación que permite establecer las facultades del propietario.

De ahí que el artículo 523 prevea que la enajenación del establecimiento implique la cesión del contrato de arrendamiento. Al respecto ha escrito el profesor César Gómez Estrada:

“Contempla el mismo inciso final del artículo 523 otra hipótesis de validez de la cesión del contrato de arrendamiento de un local comercial, y es aquella en que tal cesión se produce como consecuencia automática de la enajenación del establecimiento mercantil organizado en el local arrendado. La hipótesis, que prescinde en absoluto de

toda consideración relativa a la voluntad del arrendador, tiene un fundamento lógico innegable, en todo caso superior al que pudiera aducirse para exigir la conformidad del arrendador: en efecto, dentro de la concepción que del establecimiento de comercio adopta el C. de C., el contrato de arrendamiento del local donde el establecimiento funciona constituye, como ya se hizo ver más arriba, un bien autónomo integrante del conjunto de bienes que conforman el establecimiento mismo, según perentoriamente lo prescribe el artículo 516, numeral quinto. Es claro, entonces, que la enajenación del establecimiento implica la de todo lo que lo constituye, y, por consiguiente, del contrato de arrendamiento del local, que muchas veces será el bien más importante entre los componentes de aquel". (De los principales contratos civiles", segunda Edición, Eds. Librería del Profesional, Bogotá, 1987).

Explicada así la razón de ser de la norma demandada, es oportuno ahora analizar los cargos de la demanda.

Cuarta.- Por qué la norma demandada no quebranta los artículos 13 y 58 de la Constitución.

No resulta acertado sostener que la norma acusada quebranta el principio de igualdad consagrado por el artículo 13 de la Constitución, sencillamente porque el arrendador y el arrendatario están en situaciones diferentes, de conformidad con el mismo contrato de arrendamiento. El contrato hace surgir derechos diversos para el uno y el otro, así exista entre ellos, en principio, un equilibrio económico.

Y si el arrendatario, y dueño a la vez del establecimiento de comercio, puede, al enajenar éste, ceder el contrato de arrendamiento sin el consentimiento del arrendador, éste, a su vez, cuando es dueño, puede enajenar el inmueble, cediendo así el contrato sin la autorización del arrendatario.

Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste.

Pretender que exista una igualdad entre las partes en este caso, implica desconocer las consecuencias del contrato en lo que tiene que ver con la creación de derechos y obligaciones.

Obsérvese, además, que el contrato de arrendamiento en sí no sufre menoscabo: quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento.

En cuanto al supuesto quebranto del artículo 58 de la Constitución, tampoco tiene razón el demandante, como se explicará. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. Es, como se ha explicado, la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste.

Y si existen garantías del cumplimiento del contrato, y en particular de las obligaciones del arrendatario, ellas, en principio, no tienen por qué extinguirse por la cesión.

Y por la misma razón, tampoco se quebranta la garantía de los derechos adquiridos consagrada por el artículo 58 de la Constitución: la cesión del contrato en nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones.

En síntesis: la norma acusada en nada quebranta la Constitución. Apenas razones de conveniencia podrían esgrimirse contra ella, aunque otras militan a su favor. Pero, no es éste el análisis que compete a la Corte Constitucional según el artículo 241 de la Constitución.

III.- DECISION.

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Declárase **EXEQUIBLE** el aparte final del inciso tercero del artículo 523 del Código de Comercio, que dice: "...o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio".

Notifíquese, cópiese, publíquese, comuníquese e insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional.

CARLOS GAVIRIA DÍAZ

Presidente

JORGE ARANGO MEJÍA

Magistrado

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORÓN DÍAZ

Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

7). Nos encontramos frente a una sentencia de constitucionalidad proferida por la Corte Constitucional, fallo que es de obligatorio cumplimiento por los Jueces de la Republica según el numeral 1º del artículo 48 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia (ley 270 de 1996) que dice:

“Las sentencias proferidas en cumplimiento del control constitucional tienen el siguiente efecto:

“1. Las de la Corte Constitucional dictadas como resultado del examen de las normas legales, ya sea por vía de acción, de revisión previa o con motivo del ejercicio del control automático de constitucionalidad, sólo serán de obligatorio cumplimiento y con efecto erga omnes en su parte resolutive. La parte motiva constituirá criterio auxiliar para la actividad judicial y para la aplicación de las normas de derecho en general. La interpretación que por vía de autoridad hace, tiene carácter obligatorio general.”

Su Despacho incurrió en la vulneración de esta norma al dejar de aplicar la sentencia de constitucionalidad antes transcrita, y que fuere proferida por la Honorable Corte Constitucional, recordándole el principio de legalidad que se encuentra consagrado en el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia desarrollo en el artículo 7º del Código General de Proceso que dice:

“Los jueces, en sus providencias, solo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.”

Su despacho no aplicó el artículo 523 del Código del Comercio; no aplicó el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia; no aplicó el artículo 7º, numeral 5 del artículo 42, el artículo 291, 292 y demás artículos del Código General del Proceso; igualmente no aplicó el contenido de la sentencia de constitucionalidad antes transcrita; se olvidó que como Juez de la Republica debe observar el cumplimiento de las normas procesales, como se lo exige el artículo 13 del Código General del Proceso que dice: *“ Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley... “*

Por lo anterior considero señora juez, que usted debe reponer el auto impugnado, por las consideraciones relacionadas en este escrito, pues salta a la vista con las jurisprudencias aportadas en este recurso, que mi poderdante, como comerciante tiene derecho hacer oído en este proceso, no obstante que el despacho no lo vinculo al proceso, como debiera haber sido. Pues no solo se trata de integrar el contradictorio, sino que también debió ser notificado del auto admisorio de la demanda como demandado, pues es el tenedor del inmueble en calidad de arrendatario de conformidad con el artículo 523 inciso final del Código de Comercio. No bastando lo anterior señora juez, usted debe darle tramite a la oposición presentada, pues de lo contrario se estaría violando el derecho a la defensa y al debido proceso consagrado en nuestra constitución nacional, derecho y debido proceso que tienen las personas que acuden ante un juez de la república.

PETICIONES

PRIMERA: REPONER el auto de fecha 17 de marzo de 2021 que dispuso RECHAZAR DE PLANO la oposición legalmente presentada.

SEGUNDA: Consecuencialmente, ordenar dar el trámite a la oposición legalmente presentada.

TERCERA: ABSTENERSE de realizar la diligencia de entrega del mencionado inmueble.

CUARTA: ORDENAR que el señor **EDILBERTO ORTIZ ARIAS** continúe como arrendatario del mencionado inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 515, 516 y 523 inciso final del Código de Comercio

Artículo 42 numeral 5º. Del Código General del Proceso.

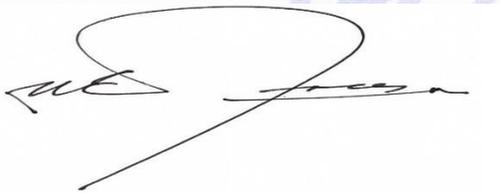
Artículo 320 numeral 9 del Código General del proceso.

DEBERES DE LOS SUJETOS PROCESALES

En atención a que me es imposible cumplir con el artículo **TERCERO** del decreto ley 806 del 2020, que implemento la justicia digital, con relación al envío de este recurso a la parte demandante, como lo establece la norma, por desconocer el correo electrónico, solicito a su señoría que antes de darle trámite a este memorial solicito se me haga llegar suministre el link para poder tener acceso al expediente digital y así poder ver el correo electrónico de las partes y poder cumplir con este precepto y enviarle copia de este memorial a la otra parte.

Agradezco a la señora juez, darle el trámite de Ley.

Atentamente,



WALTER ENRIQUE ARIAS MORENO
CC:13.453.412 de Cúcuta
T.P. # 67.824 del C. S. de la J.

presentación escrito de reposición y en subsidio apelación RAD: 5400140030072019-00957-00

walter enrique arias moreno <abogadosbinacionales@gmail.com>

Mié 24/03/2021 11:26 AM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm7@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

Recurso de Reposición y en subsidio el de apelación Lavadero de carros Jdo 7o. C. Mpal de Cúcuta.pdf;

Buenos días señores del juzgado séptimo civil municipal de Cúcuta, por medio del presente correo estoy haciendo llegar a ustedes el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de fecha 17 de marzo de 2021 que rechazó de plano la oposición presentada en el caso del asunto anotado. RADICADO 54-001-40-03-007-2019-00957-00

Anexo: lo anunciado

Atte.

WALTER ARIAS