

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SANTA MARTA**

Santa Marta, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**REF: EJECUCIÓN DE SENTENCIA SEGUIDA POR ROBERTO CARLOS LEMAITRE DE LA ESPRIELLA, CARMEN ELENA BARRIOS BARRIOS Y LA SOCIEDAD INVERSIONES ROCALES Y CIA SCA EN LIQUIDACIÓN CONTRA SOCIEDAD ZUME LTDA.**

**Rad. No. 47-001-31-03-002-2012-00270-00**

**ASUNTO**

Dentro del presente tramite, varios profesionales del derecho presentaron solicitud de incidente de reconocimiento de rendimientos, aumentos y/o frutos, la cual fue reiterada varias veces, sin embargo, revisado el paginario se determinó que quienes incoaban la acción no eran claros en establecer si sus pedimentos estaban encaminados a ser tratados en el proceso verbal inicial o en la ejecución que ahora se sigue, además que alegaban ser apoderados de Zuca Ltda y de Zume Ltda indiscriminadamente sin tener en cuenta que la primera sociedad no es parte en la ejecución y la segunda no había otorgado poder para que la representaran.

Por esto, mediante auto del 31 de marzo de 2023 se resolvió no atender las solicitudes y requerir al doctor Javier Jesús Logreira García a efecto que se abstuviera de continuar presentando escritos hasta tanto no acreditara la calidad en la que actúa.

A través de correo electrónico el referido abogado radicó memorial con el cual la representante legal de la sociedad Zume Ltda le confirió poder de representación dentro de la presente ejecución y en escrito anexo manifestó "... por medio del presente escrito, me permito refrendar y/o avalar todas las actuaciones ejercidas por parte de JAVIER DE JESÚS LOGREIRA GARCÍA, MELISA ROMERO OROZCO y/o ANDRÉS FELIPE RIPOLL IGUARAN, dentro del proceso de la referencia".

De lo anterior se concluye entonces que el despacho deberá proseguir con el estudio del requerimiento manifestado inicialmente y el que no se había dado trámite atendiendo la falta de acreditación de quienes la incoaban, reconociendo además personería al doctor Javier de Jesús Logreira García quien representara a la entidad ejecutada.

**FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN**

Atendiendo entonces el estudio del pedimento se tiene que el mismo va encaminado a que se ordene apertura del incidente contra los accionantes para que paguen el valor de los aumentos y/o frutos recibidos de la naturaleza del bien o del tiempo, esto es, lo recibido al explotar económicamente el predio en forma directa y a través de sus familiares, aplicar a las sumas adeudadas el valor de los intereses moratorio civiles del 6% anual que se causen hasta que se verifique el pago efectivo, que los

frutos o aumentos reconocidos y pagados se imputen al cumplimiento de la obligación inicial, la restitución inmediata del bien entregado como prenda de garantía por el Juzgado, a fin de poder hacer efectivos los derechos del propietario y administrador, así mismo para no generar más pérdidas al propietario y hacer oposición a las pretensiones del señor Hernando Lemaitre Wils, se comisione a la autoridad competente para que se proceda a la restitución del inmueble arrendado y aplique lo dispuesto en el artículo 1994 del Código Civil a las mejoras no reconocidas.

Como fundamento de sus pretensiones esgrime que si bien en la sentencia emitida en el proceso primigenio de fecha 19 de diciembre de 2014 este despacho concedió a los ejecutantes la autorización para retener el inmueble hasta tanto se pague la obligación reconocida en ocasión a las mejoras efectuadas al predio denominado "La Escollera" no es menos cierto que durante este tiempo el mismo debe ser administrado por los ejecutantes, emitiendo al despacho informe de las gestiones realizadas, cuando así se le requiera, y absteniéndose de realizar actos abusivos en relación con su derecho y el de su contraparte.

Alude que desde el año 2015 hasta la actualidad el extremo ejecutante ha hecho explotación económica no autorizada del predio que ocupa este trámite realizando y programando eventos sociales de todo tipo, se apertura un establecimiento de comercio donde se brinda alojamiento para visitantes, organización de convenciones y eventos comerciales, así como catering para los mismos de nominado "Casa de Huéspedes Hostal Escollera" sin que se rinda cuentas al juez, se paguen cuota o rendimiento alguno y muchos menos el canon de arrendamiento y pretendiendo que se pague el valor de todas las mejoras efectuadas a fecha 2014 con intereses de mora lo que resulta injustificado porque se han venido lucrando y deben reconocer esas sumas.

Indica que adicionalmente en el inmueble objeto de retención también está funcionando un local comercial tipo restaurante denominado NAN2'S del cual el señor Hernando Lemaitre Wills manifiesta ser su propietario, esto de manera clandestina porque no fue comunicado al propietario, al administrador o a la juez, así como tampoco tiene información en el registro mercantil, predio por el cual de igual forma no se les reconoce dinero alguno, pese a ello, se aprovisiona de energía y demás servicios de La Escollera.

Señala que el inmueble está siendo objeto de mal cuidado causándoles un gran perjuicio, además que la inmobiliaria Zuca ha dejado de percibir el valor de la administración del predio que asciende al 10% del valor del canon, así como los intereses del caso y por otro lado Zume Ltda. ha dejado de recibir la suma de \$5.447.697.699,12 correspondiente al canon mensual calculado de acuerdo a lo señalado en la ley 820 de 2003 y con base en el valor del avalúo catastral y \$1.739.740.762,20 del arrendamiento que debería cancelar el Hostal la Escollera desde el 8 de marzo de 2018 cuando inició su funcionamiento y \$11.482.397,39 que correspondería al valor del arriendo que debería cancelar el local comercial NAN2'S.

Junto con el pedimento inicial y las reiteraciones fueron aportadas pruebas de videos y fotografías, además se ampliaron los argumentos, pero se mantuvo el mismo sentido.

El extremo ejecutante describió el pedimento dejando por sentado que el despacho debe abstenerse de impartir trámite a los memoriales dilatorios presentados por el colega Javier Logreira quien las presentó cuando las etapas para ello ya habían sido precluidas lo que no permite que el juez dé marcha atrás y los reviva a menos que exista una nulidad que así los permita.

Dijo que la contraparte está pidiendo que los ex arrendatarios paguen un canon de arrendamiento por el uso que le vienen dando al inmueble, situación que no es posible en virtud al ejercicio de la institución conocida como derecho de retención el cual cesa exclusivamente al momento en que el retenedor o el ex arrendatario reciba el pago decretado por el juez bien por hacerlo de forma extrajudicial entre las partes o por decisión judicial cuando el juez cuente con la consignación que por aquella suma hubiere hecho el obligado.

Alude que, si el ex arrendador no está conforme con la presencia del ex arrendatario en el inmueble, lo más sensato es que dé cumplimiento al mandato judicial contenido en la sentencia del 14 de diciembre de 2012, pagando aquella suma, indexada a la fecha y con los intereses legales al 6% anual. Igualmente, el arrendador, ante su inconformidad, está en todo su derecho de iniciar las acciones pertinentes para reclamar sobre su derecho, pero dentro de un proceso, totalmente, distinto a este, que es un proceso de ejecución proveniente de un declarativo de restitución.

Precisa que el memorialista hace una interpretación errónea a la norma vigente, malinterpretando el artículo 2428 del Código Civil Colombiano el cual se encuentra en el contenido del título XXXVI, que se refiere al contrato de prenda y el 2421 del mismo compendio donde se trata el derecho de retención del acreedor y restitución de la prenda, lo que nada tiene que con la institución que comporta el art. 1995 del Código Civil y trayendo el artículo 18 de la ley 820 de 2003, en el que apoya la solicitud de que se lleve a cabo la restitución inmediata del bien entregado como prenda de garantía, petición exótica y sui generis

Considera que en cuanto al mal llamado incidente se tiene que lo pedido no se encuentra dentro de la órbita de los incidentes que puede ser dignos de trámite dentro de nuestra legislación colombiana.

## **CONSIDERACIONES**

Mediante memorial aportado el 5 de octubre de 2021 y reiterado en diversas oportunidades, el memorialista solicita se ordene apertura de incidente contra los accionantes para que paguen el valor de los aumentos y/o frutos recibidos de la naturaleza del bien o del tiempo, esto es, lo recibido al explotar económicamente el predio en forma directa y a través de sus familiares, aplicar a las sumas adeudadas el valor de los intereses moratorio civiles del 6% anual que se causen hasta que se verifique el pago efectivo, que los frutos o aumentos reconocidos y pagados se imputen al

cumplimiento de la obligación inicial, la restitución inmediata del bien entregado como prenda de garantía por el Juzgado, a fin de poder hacer efectivos los derechos del propietario y administrador, así mismo para no generar más pérdidas al propietario y hacer oposición a las pretensiones del señor Hernando Lemaitre Wils, se comisione a la autoridad competente para que se proceda a la restitución del inmueble arrendado y aplique lo dispuesto en el artículo 1994 del Código Civil a las mejoras no reconocidas.

En el entendido que la petición va dirigida a que se apertura incidente, es importante poner de presente que el artículo 127 del C.G.P. es claro en establecer que “solo se tramitarán como incidente los asuntos que la ley expresamente señale, los demás se resolverán de plano ...”, y el asunto que se pide tramitar como incidente no está enlistado en ninguna norma que determine que esto pueda surtirse por este medio, razón más que suficiente para que se niegue el trámite incidental que se pide.

Ahora bien, pese a lo anterior, se procederá a estudiar los argumentos del pedimento en este momento en aras de dar respuesta adecuada a los mismos.

Sobre la particular resulta importante establecer que la tenencia que hoy ostentan los ejecutantes sobre el predio embargado en este asunto obedece a sentencia emitida el 19 de diciembre de 2014 dentro del proceso abreviado promovido por Inmobiliaria Zuca Ltda contra Roberto Carlos Lemaitre de la Espriella, Carmen Elena Barrios Barrios e Inversiones Rocales y Cia S en C, donde de manera textual se resolvió lo siguiente:

“SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad Zume Ltda como arrendador y los señores ROBERTO CARLOS LEMAITRE DE LA ESPRIELLA, CARMEN ELENA BARRIOS B y la SOCIEDAD INVERSIONES ROCALES Y CIA S. EN C., como coarrendatarios, respecto al bien inmueble ubicado en Santa Marta, en el Corregimiento de Gaira, sector de El Rodadero, en la calle 5 N° 4-57... Como consecuencia de la anterior declaración ordénese la entrega del bien inmueble a la parte demandante INMOBILIARIA ZUCA LTDA, por parte de la demandada una vez se encuentre ejecutoriado el presente proveído... CUARTO: Que la parte actora deberá pagar a los demandados, una vez ejecutoriada esta sentencia, por concepto de mejoras la suma de MIL MILLONES CIENTO TREINTA OCHO (sic) MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.138.480.000) QUINTO: **Concédase el derecho de retención solicitado por los arrendatarios sobre la cosa dada en arriendo, hasta tanto se dé la cancelación de las mejoras ordenadas, por parte del Arrendador.**” (Subraya del despacho)

Esta decisión se encuentra en firme ya que, a pesar de haber sido apelada por ambos, extremos en litis, la Sala Civil Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta por auto del 27 de mayo de 2016 resolvió declarar inadmisibles las alzas, y en atención a la facultad conferida a los demandados en el proceso primigenio, estos hicieron uso del derecho de retención y hasta la fecha ostentan la tenencia del predio

a esperas que el sean canceladas las señaladas mejoras, las cuales, como es entendido de la presente ejecución aún no han sido sufragadas.

El derecho de retención del arrendatario a que hace referencia la decisión está contemplado en el art. 1995 del Código Civil, postulado que precisa:

“En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador”

La figura antes descrita resulta ser diferente a la prerrogativa de retención que alude el petente, quien mezcla disposiciones sobre el contrato de prenda y de la ley de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana que para el caso concreto no tienen cabida ni relación alguna, sumado a ello, pide que se de aplicación al artículo 1994 del Código Civil cuando en el fallo del proceso de restitución este tema ya fue debatido, razón por la cual se le ordenó el pago de mejoras y su consecuente concesión de la retención del predio, frente a lo que el despacho entiende que el profesional del derecho que representa a la ejecutada pretende revivir un trámite de restitución que está decidido desde el año 2014.

Por lo anterior, se conmina a dicho abogado a que se abstenga de presentar solicitudes relacionadas con temas ya debatidos y que no tienen cabida dentro de un trámite como el que se surte, donde se persigue la ejecución de una orden dada en una sentencia declarativa, y de considerar que se están presentando circunstancias que puedan afectar a su cliente, los gestione a través de los mecanismos judiciales adecuados para ello, según las regulaciones del C.G.P.

En atención a lo antes expuesto, se

### RESUELVE

**PRIMERO: NO TRAMITAR** el incidente que solicita el extremo accionado y los pedimentos materializados por el accionado, atendiendo las razones incoadas en las consideraciones anteriores.

**SEGUNDO: RECONOCER** personería al doctor Javier de Jesús Logreira García como apoderado de la sociedad accionada Zume Ltda, en los términos y para los efectos del poder conferido.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**  
JUEZA

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No.      de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 31 de agosto de 2023.
Secretaria, _____.