

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, tres (3) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

REF: PROCESO EJECUTIVO SEGUIDO POR LOURDES GONZÁLEZ DE LACOTURE, GLORIA LACOUTURE GONZÁLEZ, MARÍA CECILIA LACOUTURE GONZALEZ Y CARLOS LACOUTURE GONZALEZ CONTRA JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA, INVERSIONES TROUT LASTRA S.A.S Y YOLANDA LASTRA FUSCALDO.

Rad. No. 47-001-31-53-002-2021-00041-00

Procede esta agencia judicial a estudiar el recurso de reposición propuesto por la parte ejecutada contra del auto de fecha 18 de enero de 2022, a través del cual se libró mandamiento de pago.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Centran la recurrente su pedimento en que se revoque el mandamiento de pago emitido en este asunto.

Alude como razón de su solicitud que el 26 de julio de 2017, mediante apoderado las señoras LOURDES GONZÁLEZ DE LACOTURE, GLORIA LACOUTURE GONZÁLEZ y MARÍA CECILIA LACOUTURE GONZALEZ promovieron demanda ejecutiva contra las personas aquí accionadas, la cual correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta con radicado 2017-00247-00.

Precisa que el título ejecutivo que allí se esgrimió fue la escritura pública No 1477 del 23 de junio de 2005, otorgada en la Notaria Segunda de Santa Marta, que contiene un contrato de arrendamiento y en su cláusula primera se señaló que los arrendadores que son los demandantes y varias personas más, daban en arrendamiento a los arrendatarios, que coinciden con los aquí ejecutados, un inmueble ubicado en la calle 14 o Avenida Libertador No 19-10 en donde funciona una Estación de Servicio para distribución de combustible, con matrícula inmobiliaria N° 080-4798.

Explica que en este proceso se solicitó como medida cautelar la práctica de embargo y secuestro sobre el establecimiento de comercio denominado Estación de Servicio Estadio ubicado en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y designó secuestre encargado de la administración y funcionamiento del mismo, la cual se decretó en auto de data 28 de septiembre de 2017.

Asegura que perfeccionado el secuestro de la estación de servicio el secuestre dispuso convenir con la sociedad Comercializadora Internacional Arcas SAS un contrato de preposición para que administrara el establecimiento e inscribir en el registro mercantil bajo el numero 26317 el 26 de abril de 2018 la modificación de la administración, con lo que se despojó a las arrendatarias del establecimiento de comercio arrendado, despojándolos de la tenencia de la cosa.

Considera que tal privación de la tenencia que los arrendatarios tenían sobre la cosa que se había arrendado por medio de escritura pública se realizó con absoluta aprobación de la funcionaria judicial titular del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta en ejercicio de sus funciones y en desarrollo del proceso en comento.

Indica que conforme al numeral 5 del artículo 516 del Código de Comercio forman parte del establecimiento de comercio los contrato de arrendamiento, por lo que ante esta panorámica es indubitable que a partir del 15 de marzo de 2018, fecha en la cual el factor o sociedad Comercializadora Internacional Arcas S.A.S expresó su voluntad de asumir la administración del señalado establecimiento, esta tuvo a su cargo las obligaciones que dimanaban del Contrato de Arrendamiento pactado en la Escritura Pública No 1477 del 23 de junio de 2005.

Menciona que el contrato de arrendamiento, en lo que respecta a Yolanda Lastra Fuscaldó, Jorge Enrique Trout Guardiola e Inversiones Trout Lastra S.A.S fue culminado por la actuación procesal antes narrada con la plena aquiescencia de un operador judicial, es decir, que el proceder de la Juez Tercera Civil del Circuito de esta ciudad, arrasó por completo la condición de arrendatarias que ostentaba las personas mencionadas sobre el establecimiento de comercio imponiendo que en su lugar lo ocupara la sociedad Comercializadora Internacional Arcas S.A., así el contrato de arrendamiento aquí exigido fue terminado por mandato judicial.

Establece que, a partir de esa época, 3 de julio de 2018 hasta la presentación del recurso, es decir, en el mes de febrero de 2022, las personas demandantes no han convenido ningún contrato de arrendamiento sobre el inmueble o mueble alguno con los aquí demandados, así, no existe vínculo contractual entre las personas en litis.

Destaca que desde el año 2018, quien está instalada en ese inmueble, como titular o dueña del establecimiento de comercio Estación de Servicio Estadio es la sociedad Trucha S.A. como se corrobora en el registro público mercantil donde aparece su inscripción a partir del 18 de febrero de 2019, por lo que es irregular resucitar ese contrato de arrendamiento, sumado a que el 10 de abril de 2018, la señora Jueza Tercera Civil del Circuito de esta ciudad dio por terminado el proceso ejecutivo y desde esa época hasta la presente jamás el secuestre ha restituido a todos los arrendatarios en sus derechos económicos y contractuales, retorno que no ha sido clamado por los demandantes.

Dice que el contrato de preposición culminó, pero, eso sí, el lugar que ocupó comercializadora Internacional Arcas S.A.S. en relación con la Estación de Servicio Estadio lo tomó en posesión la sociedad Trucha S.A.S.

Señala que independientemente del proceso ejecutivo al que se ha venido haciendo referencia, algunas personas que ostentan la condición de arrendadores en la Escritura Pública 1477 del 23 de junio de 2005 han demandado la restitución de la cosa arrendada, es decir la terminación del contrato de arrendamiento, proceso que se tramita actualmente en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta siendo accionantes los

señores Lourdes González de Lacouture y otros contra Inversiones Trout, Jorge Enrique Trout Guardiola y Yolanda Lastra Fuscaldo radicado 2019-00084-00, lo que se hizo con antelación a la formulación de esta demanda.

Infiere que de acuerdo a todo lo antes esgrimido, frente a los accionados no existe título ejecutivo alguno para que los ejecutantes tengan capacidad jurídica para demandarlos por la senda del cobro compulsivo.

Una vez presentado el presente recurso, el mismo fue puesto en conocimiento del extremo activo quien dentro del término de traslado no hizo manifestación alguna, por lo que se descenderá a resolver lo pertinente a través de las siguientes,

CONSIDERACIONES

En el caso del recurso de reposición, se tiene que este fue concebido como una herramienta procesal a través de la cual se persigue que sea el mismo Juez que se pronunció, quien revise parcial o totalmente sobre su decisión con el fin de revocarla o modificarla.

Por su parte el artículo 318 del C.G.P., al tratar sobre la procedencia y oportunidad para interponer dicho recurso señala;

“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reforme o revoquen.

...El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto...”

Es así que, visto el contenido de las anteriores disposiciones normativas y lo ocurrido en el caso particular, ab initio se evidencia que es procedente el medio de impugnación escogido y fue empleado dentro del término de ley para tal efecto, ya que sin que previamente se hubiera efectuado por el actor gestiones para notificar al extremo contrario, se allegó por el doctor Diego Ramírez el 15 de febrero de 2022 vía correo electrónico poder conferido a este por el demandado señor Jorge Enrique Trout Guardiola en nombre propio y por cuenta de la sociedad Inversiones Trout Lastra S.A.S, para que ejerza su representación en esta causa, y en ese mismo momento se aportó el recurso en estudio.

Ahora bien, centra la recurrente su reclamo en que se debe dejar sin efecto el auto que libra mandamiento de pago debido a que según determinación tomada en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta dentro del proceso Ejecutivo seguido por Gloria Lacouture González, Lourdes González de Lacouture y María Cecilia Lacouture González en contra de los aquí accionados se decretó medida cautelar de embargo y secuestro del predio objeto de arrendamiento y en razón a esto se puso su administración en manos de un secuestre, quien a su vez firmo contrato de

preposición con la sociedad Comercializadora Internacional Arcas S.A.S. el 26 de abril de 2018, por lo que el contrato de arrendamiento fue terminado y no puede ser exigido en esta ocasión.

En atención a esta manifestación se solicitó mediante decisión de data 21 de abril de 2023 solicitar al Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad la remisión del expediente contentivo del proceso al que hizo referencia el accionado de radicado 2017-00247-00, el cual fue debidamente enviado el 8 de mayo del mismo año.

De la revisión de este trámite se encuentra que en efecto en dicho proceso se exigió por los ejecutantes el pago de sumas de dinero correspondientes al porcentaje de los cánones de arrendamiento de los años 2015 a 2017 en proporción a lo que le correspondería a cada una de las actoras, así como los intereses moratorios sobre esos montos, y que dentro del mismo se decretó la medida de embargo y secuestro del establecimiento de comercio denominado "Estación de Servicio Estadio" de propiedad de la demandada Inversiones Trout Lastra S.A.S., el cual funcionaba en el inmueble del que aquí se exige el pago de cánones y que luego fue entregado al secuestre Nicolás Pérez quien a su vez pactó contrato de preposición con el representante legal de la sociedad Comercializadora Internacional Arcas S.A.S. el 15 de marzo de 2018, siendo este inscrito en la matrícula mercantil el 26 de abril del mismo año.

Sin embargo, también se encuentra el auto de data 20 de septiembre de 2018 donde se forma clara se acepta la terminación de dicho contrato de preposición ordenándose a la Comercializadora Internacional Arcas S.A.S la entrega inmediata de dicho establecimiento de comercio a los ejecutados, lo que a su vez fue inscrito en su registro mercantil, con lo que sin duda se estaría reanudando la tenencia de la sociedad ejecutada sobre dicho establecimiento.

Ahora bien, atendiendo que el contrato de preposición inició y culminó antes de la acusación de los cánones de arrendamiento que se exigen dentro de esta ejecución, los cuales atañen a las cuotas partes correspondiente a los ejecutantes durante los años 2019 y 2020, y que por orden judicial la tenencia del establecimiento de comercio volvió a manos de la sociedad ejecutada, de ninguna forma se puede entender que el contrato de arrendamiento que se plantea como fuente de la ejecución haya terminado como equivocadamente lo manifiesta el recurrente desde el año 2018 y sea esta la razón por la cual se deba revocar el mandamiento de pago.

Sumado a ello, el contrato de arrendamiento objeto de esta ejecución se suscribió sobre el predio ubicado en la calle 14 o Avenida Libertador No 19-10 identificado con matrícula inmobiliaria N° 080-4798 como tal, y si bien, el establecimiento de comercio o estación de servicio de distribución de combustible funciona en dicho predio no se puede confundir un bien y otro, siendo diferente un bien del otro, máxime si el primero es de los ejecutantes y el segundo de la accionada Inversiones Trout Lastra.

Otra de las razones esgrimidas en el recurso es que algunas personas que ostentan la condición de arrendadores en la Escritura Pública 1477 del 23 de junio de 2005 han demandado la restitución de la cosa arrendada, es decir la terminación del contrato de arrendamiento, proceso que se tramita actualmente en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta siendo accionantes los señores Lourdes González de Lacouture y otros contra Inversiones Trout, Jorge Enrique Trout Guardiola y Yolanda Lastra Fuscaldo radicado 2019-00084-00, lo que se hizo con antelación a la formulación de esta demanda.

Consultado el trámite a través del sistema Tyba se evidencia que en efecto cursa acción verbal de restitución de inmueble arrendado iniciada por quienes figuran como arrendadores en el contrato de arrendamiento contra los arrendatarios, es decir contra los ejecutados en este asunto, demanda que fue incoada el 17 de mayo de 2019 y donde se precisa mora en el pago de los cánones de arrendamiento del año 2013, 2014, 2019 y 2020, pretendiendo se dé por terminado el contrato por dicho impago, la restitución del predio y la cancelación de la cláusula penal, y que en la misma se profirió sentencia 18 de diciembre de 2023 acogiendo las pretensiones.

Trámite judicial que en nada incide en que se pueda dar curso a la presente ejecución, ya que los mismos persiguen finalidades distintas, aspecto que fue indicado por tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso – Parte Especial que en su página 198 precisa:

“10.2 Finalidad del proceso de restitución del inmueble arrendado

Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se debe solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ellos se aspira.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y éste quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado, pero, como lo veremos, esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues su finalidad insisto es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento, inmueble o mueble.

En conclusión, destaco que el proceso verbal de lanzamiento se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del art. 384 del

CGP., se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse, así como lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo." (Subraya del despacho).

Se itera entonces que no es una causa para dejar sin efecto el mandamiento el hecho de existir reclamación en proceso verbal de restitución, ya que lo perseguido allá era la restitución del inmueble y lo que se busca con la ejecución es el recaudo de las cuotas partes sobre los cánones de arrendamiento que le corresponden a los ejecutantes, circunstancia que da al traste con lo pretendido en la reposición.

Entendiendo que la oposición a la orden de apremio se basó en que el título ejecutivo allegado no es claro, expreso ni exigible, pero que las razones solo se basaron en los argumentos antes despachados desfavorablemente, el juzgado no encuentra mérito para revocar el mandamiento, y por ende se procederá a negar el recurso.

Por lo anterior, se

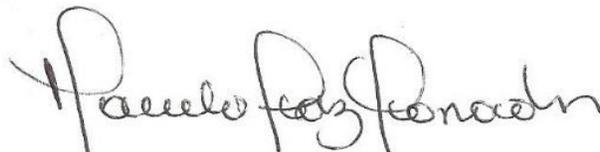
RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de data 18 de enero de 2022, a través del cual se libró mandamiento de pago, de acuerdo a lo esgrimido en las consideraciones de esta determinación.

SEGUNDO: Una vez ejecutoriado esta providencia, y verificado por secretaria el cumplimiento de los términos, vuelva el proceso al despacho para lo pertinente.

TERCERO: RECONOCER personería al doctor DIEGO ALEJANDRO RAMIREZ SANTA como apoderado del extremo pasivo, en los términos y para los efectos de los poderes conferidos.

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, 4 de abril de 2024	
Secretaria, _____.	