

Magistrado Ponente: Giovanni Carlos Díaz Villarreal.

Número de Radicación: 13001310320150050701

Decisión: Revoca sentencia anticipada

Fecha de la Decisión: 04 de agosto de 2021.

Clase y/o subclase de proceso: Restitución de inmueble arrendado

DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE PRESENTADA POR EL SECUESTRE/

El secuestre puede presentar la demanda, en ejercicio de sus funciones de administrador del bien (Art. 52 CGP).

HEREDERO/Representa al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles.

FUENTE FORMAL/ Artículo 52 CGP

FUENTE JURISPRUDENCIAL/Corte Suprema de Justicia SC10200 de 2016

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA CIVIL – FAMILIA



MAGISTRADO SUSTANCIADOR
DR. GIOVANNI CARLOS DÍAZ VILLARREAL

Cartagena de Indias, cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021).
(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial del 27 de julio del 2021)

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	
Número Único de Radicación:	13001310300320150050701
Juzgado de Primer Grado:	Juzgado Tercero Civil Del Circuito de Cartagena.
Demandante (s):	HELI AGAMEZ VILLARRAGA.
Demandado (s)	JESÚS ALFONSO CASTILLO RUIZ Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE ISABEL CRISTINA GALLON G DE CASTILLO.
Decisión:	Se revoca la Sentencia Anticipada al tener en cuenta que a pesar de que el secuestre terminó sus funciones, el proceso debe continuar hasta una sentencia de fondo.

ASUNTO

Acorde a lo normado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procede la Sala a dictar **sentencia escrita** que resuelve **recurso de apelación** interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia del 30 de enero de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil Del Circuito de Cartagena dentro del Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, iniciado por el señor Heli Agamez Villarraga, en contra del señor Jesús Alfonso Castillo Ruiz y Herederos Indeterminados de Isabel Cristina Gallon De Castillo.

ANTECEDENTES

En la demanda, radicada el **28 de octubre del 2015**, establecieron los hechos que a continuación se resumen:

1. Que el día 15 de agosto de 2001 las Sras. SUSANA GANEM DE VIVEROS (QEPD) y ANA SUSANA VIVEROS GANEM en su calidad de **arrendadoras**, suscribieron un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en la Ciudad de Cartagena Barrio Bocagrande distinguido con el N° 8-54 de la carrera 2da, con los Sres. JESÚS ALFONSO CASTILLO e ISABEL CRISTINA GALLON DE CASTILLO (QEPD), **en calidad de arrendatarios**.

2. Que, en la cláusula decima octava del contrato de arrendamiento, se estipuló un **incremento anual** al canon de arrendamiento, equivalente al I.P.C. y la obligación subsiguiente a la parte arrendataria de pagar dicho ajuste.

3. Además, en la cláusula vigésima tercera los arrendatarios se obligaron a constituir una **póliza de cumplimiento** del pago de los cánones de arrendamiento, póliza que debía ser reajustada cada 12 meses teniendo en cuenta el incremento del I.P.C. anual.

4. Con ocasión del fallecimiento de la Sra. SUSANA GANEM DE VIVEROS, se le dio trámite al proceso de **sucesión intestada**, el cual se adelanta en el Juzgado 22 de Familia de Bogotá bajo el radicado N° 699 de 2004 y como consecuencia de ello, el Juzgado conecedor, **ordenó el secuestro del bien el día 22 de noviembre de 2006**. Dentro de la diligencia **se hizo entrega del establecimiento de comercio al secuestre** Sr. HELI AGAMEZ VILLARRAGA (extremo demandante del proceso).

5. Señala la demanda que los arrendatarios han incumplido con su obligación contractual de reajustar anualmente el canon de arrendamiento de conformidad con el I.P.C. estipulado por el Gobierno Nacional, aduciendo así, que, los arrendatarios adeudan la suma de \$357.647.113 por conceptos de reajuste de cánones de arrendamiento.

6. Además, sostiene, que los arrendatarios han incumplido con su obligación contractual consistente en la renovación de las pólizas de garantías exigidas en el contrato.

Con base en ello, se elevaron **las siguientes pretensiones:**

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito a favor de los arrendatarios JESÚS ALFONSO CASTILLO RUIZ e ISABEL CRISTINA GALLON DE CASTILLO el día 15 de agosto de 2001 por **incumplimiento de las obligaciones contractuales** consistentes en el no pago de los reajustes de los cánones de arrendamiento y la no constitución de la póliza de garantía exigida en el contrato.

2. "Se condene a los demandados JESÚS ALFONSO CASTILLO RUIZ e ISABEL CRISTINA GALLON DE CASTILLO **a restituir al demandante HELI AGAMEZ VILLARAGA**, el inmueble distinguido con el N° 8-54 de la carrera 2da ubicado en el barrio Bocagrande de la ciudad de Cartagena".

CONTESTACIÓN

La apoderada de la parte demandada, se opuso a las pretensiones de la demanda, y formuló las siguientes excepciones:

- **Falta de legitimación por activa:** Manifestó entre otras cosas, que *las funciones del secuestre son administrativas, y transitorias*. Por consiguiente, una vez recibido el inmueble procurará seguir con el sistema de administración vigente, esto es respetando las voluntades contractuales de las partes. Por ello, señaló, que no es viable que, el secuestre celebre contratos de arrendamientos, o que *"altere las condiciones actuales del contrato, ni mucho menos incrementar la renta a mutuo propio sin el consentimiento de su mandante."*
- **Compensación por realizar mejoras necesarias en el inmueble:** Expone el demandado que las obligaciones de los arrendadores y las funciones propias del secuestre, son las de velar por el mantenimiento del inmueble, así como la obligación de realizar las reparaciones necesarias, y que, ni los arrendadores, ni el secuestre, han realizado acto alguno tendiente a ejecutar las reparaciones necesarias a su cargo.
- **Falta de legitimación por pasiva por renovación automática del contrato:** Aduce que, el termino inicial del contrato fue por 36 meses y que, vencido ese plazo, **nació a la vida jurídica la renovación contractual** y por consiguiente se crea un nuevo contrato, sobre lo cual, indicó que no se aportó prueba de la nueva convención y de que en ella se tuviese contenida el incremento que opera sobre el canon de arrendamiento.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La **sentencia anticipada** de primera instancia proferida por escrito el día 30 de enero de 2020 resolvió:

“PRIMERO: DECLARAR PROBADA la CARENANCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA en el presente asunto, conforme las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR en su totalidad las pretensiones de la demanda presentada por el señor HELI AGAMEZ VILLARRAGA en contra de JESÚS ALFONSO CASTILLO RUIZ y HEREDEROS INDETERMINADOS DE ISABEL CRISTINA GALLON G DE CASTILLO (...).”

Argumentos de la sentencia de Primera Instancia: “Se avista que, mediante **auto del 20 de septiembre de 2017**, notificado el día 21 de septiembre de la misma anualidad, el Juzgado 22 de Familia de Bogotá ordenó “al secuestre designado Dr. HELI AGAMEZ VILLARRAGA la entrega de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 060-6492 y 060-6493 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena Bolívar”. Pues en estas condiciones las cosas, es dable colegir que, al haber finalizado el secuestro del inmueble pretendido en fecha de 20 de septiembre de 2017, con la orden de entrega del bien secuestrado a los herederos reconocidos en el proceso como tal, feneció de igual forma, en la misma fecha, la legitimación en la causa por activa del secuestre HELI AGAMEZ VILLARRAGA (...).”

RECURSO DE APELACIÓN

La parte de demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando como reparo concreto único a la sentencia que: “yerra el juez de primera instancia al colegir que al haberse ordenado la entrega del inmueble objeto de restitución, mediante el auto del 20 de septiembre de 2017, cesan las funciones del secuestre y, en consecuencia, carece de legitimación en la causa por activa en el presente proceso; puesto que **las funciones del mismo, no cesan sino hasta que se efectuó la entrega material del bien inmueble**, tal como lo precisa el artículo 2281 del C. Civil (...).”

TRAMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

A través del auto del **3 de febrero de 2021**, se dio trámite al recurso de apelación en efecto suspensivo y por consiguiente se admitió el mismo tras considerar que cumple con los requisitos de Ley, en este sentido, se le otorgó a la parte demandante el término de cinco (5) días para sustentar el recurso.

Dentro del término concedido, la parte apelante mediante memorial **sustentó sus reparos concretos**, expresando lo siguiente:

“ El presente reparo parte del supuesto de que no hay falta de legitimación en la causa por activa en el presente asunto, puesto que a la fecha no han cesado las funciones del secuestre, luego entonces no hay lugar a así considerarlo, como mal hizo el a quo al afirmar: “es dable colegir que al haber finalizado el secuestro del inmueble pretendido en fecha 20 de septiembre de 2017, con la orden de entrega del bien secuestrado a los herederos reconocidos en el proceso como tal, feneció de igual forma, en la misma fecha, la legitimación en la causa por activa de secuestre HELI ACAMEZ VILLARRAGA ”.

En lo referente a la cesación del cargo, el Código Civil en su artículo 2280 sostiene que: “Mientras no recaiga sentencia de adjudicación, pasada en autoridad de cosa juzgada, no podrá el secuestre exonerarse de su cargo (...)”. En un primero momento, la norma exige para la cesación de las funciones del secuestre que se dicte una providencia judicial que así lo ordene.

Seguidamente, el artículo 2281 ibídem, exige que pronunciada y ejecutoriada dicha sentencia, debe el secuestre restituir el depósito al adjudicatario. Por lo tanto, de esta norma en mención, se desprende un deber procesal, el cual, atendiendo a su naturaleza, es un imperativo de obligatorio cumplimiento por parte de quien recaiga y dependiendo de su cumplimiento o no, se desprenderán diferentes consecuencias jurídicas. Para el caso de los secuestres, el cumplimiento de este deber, traerá consigo la consecuencia jurídica de la cesación o no de sus funciones.

De lo anteriormente desarrollado, podría decirse que el requerimiento de la ley civil para la cesación de las funciones del secuestre se dividen en dos momentos. Un primer momento, en donde el juez de conocimiento dicta una providencia en la cual ordena el levantamiento de esta medida y un segundo momento donde el secuestre la ejecuta y se hacen efectivas las consecuencias jurídicas de la terminación de esta figura cautelar (...)”

Igualmente, se dispuso dar traslado de la anterior sustentación del recurso a la parte no recurrente, lo cual se hizo por Secretaría, virtualmente, durante el término de 5 días, conforme prevé el artículo 110 del C. G. del P., en armonía con el inciso 3º del artículo 9º del Decreto 806 de 2020. Dentro del anterior término concedido a **la parte no recurrente, no se pronunció.**

Sentado lo anterior, se entrará a resolver de fondo el litigio previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

1. Esta Sala es competente para conocer de este Recurso de Apelación en virtud de lo establecido en el en el artículo 32 numeral 1º del Código

General del Proceso. Así mismo que **no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado**, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

2. En el caso sub judice, tenemos que el demandante HELI AGAMEZ, fue **designado y posesionado en la diligencia del 22 de noviembre de 2006** como secuestre del bien inmueble identificado en con el folio de matrícula Nº 060-6492 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (pág. 25) esto con ocasión a que en el Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá cursó proceso de Sucesión intestada de la causante SUSANA GANEM DE VIVEROS. Se observa que el secuestre presentó la **demanda de restitución de inmueble**, el **28 de octubre del 2015**, la cual la podía presentar, en ejercicio de sus funciones de administrador del bien (Art. 52 CGP).

2.1. El **10 de noviembre 2016** la juez de primera instancia declaró la **nulidad** de todo lo actuado, con base en la causal 9º del art. 140 del CPC, ya que se verificó que no se había notificado, ni dirigido la demanda los herederos de Isabel Cristina Gallon (QEPD), quien hacia parte de la relación contractual, siendo uno de los dos arrendadores, contrato de arrendamiento.

Mediante, otro auto del **10 de noviembre del 2016**, el a quo, con base en la nulidad decretada, **inadmitió la demanda**, y concedió un término de 5 días para subsanar la omisión de la inclusión de los herederos de Isabel Cristina Gallon (QEPD) como demandados.

Contra ese auto se presentó recurso de reposición, y apelación en contra del auto que decretó la nulidad, el cual resuelto mediante decisión del **20 de abril del 2017**, en la que se confirmó la providencia del **10 de noviembre del 2016**, la quo volvió a **admitir** la demanda debidamente subsanada mediante auto del **17 de noviembre del 2017**.

Posteriormente, el mismo juzgado que lo designó, profirió auto del **20 de septiembre del 2017**, y **notificado por estado** No. 125 el **21 de septiembre del 2017**, ordenando la entrega de los bienes objeto de la partición, a los herederos, como se lee textualmente:

“ORDENAR al secuestre designado Dr. HELI AGAMEZ VILLARRAGA, la entrega de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 060-6492 y 060-6493 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, Bolívar.

Para lo anterior, se le informa al auxiliar de la justicia que la entrega de los mencionados inmuebles deberá hacerla a los asignatarios señores ANA SUSANA VIVEROS GANE, DORA LUCIA VIVEROS GANEM, CLARA MARÍA VIVEROS GANEM, GUSTAVO ANTONIO VIVEROS GANEM y MARIO JESÚS VIVEROS GANEM”.

La anterior decisión **fue comunicada** al juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena mediante oficio del **6 de abril de 2018**, en el que se dice textualmente “(...) el Dr. Helí Agamez Villarraga, actúa como secuestre del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-6492 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena – Bolívar, designado como auxiliar dentro el Despacho Comisorio No. 0446 de 2006 y quien conforme auto de fecha 20 de septiembre de 2017, **deberá realizar la entrega del referido inmueble a los asignatarios (...)**” (Folio 289 del expediente)

2.2. La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10200 de 2016 señaló:

“... así como el administrador de la comunidad y el gestor de un patrimonio autónomo tiene la representación judicial de ésta y su actuación en el juicio aprovecha o perjudica a los demás comuneros, **el heredero representa al causante** «“en todos sus derechos y obligaciones transmisibles” (C. Civil, arts. 1008 y 1155)» (CSJ SC, 5 Ago. 2002, rad. 6093), por lo que su participación en el proceso beneficia o afecta a los otros sucesores mortis causa, vinculándolos en todos los efectos de la relación jurídico procesal, de tal forma que el fallo que se profiera en ese trámite produce cosa juzgada en favor o en contra de todos los integrantes de la comunidad hereditaria.

Como sucesor de todos los derechos transmisibles del causante y como titular del dominio per universitatem sobre los bienes relictos -indicó esta Corporación- aunque éste no se concrete sino en la partición, el heredero tiene desde la delación de la herencia todas las acciones que el de cujus tenía (C. C., artículos 1008 y 1013), y por ende puede, demandando para la sucesión, incoar cualquier acción tal cual podría haberlo hecho el mismo causante (CSJ SC, 28 Oct. 1954 G.J. T. LXXVIII, n. 2147, p. 978-980).”

Entonces, de acuerdo a lo anterior, que quienes están legitimados para iniciar la demanda de restitución de inmueble, era la causante SUSANA GANEM DE VIVEROS arrendadora, en su momento, y ahora sus herederos. Pero como el bien inmueble estaba secuestrado, entonces **el secuestre quedaba facultado, para interponer la demanda, en ejercicio de sus funciones de administración**, dentro de la estricta competencia conferida

por la ley (Art. 52 CGP). No obstante que el Juzgado 22 de Familia de Bogotá, que conoció del proceso de sucesión, haya adjudicado los bienes a los herederos, y oficiado al secuestre, no se sigue de ello que se haya perdido la legitimación arriba anotada, porque **el derecho sustancial**, lo siguen ostentan los adjudicatarios (Hoy propietarios del Inmuebles). En ese orden de ideas, debe proseguirse el curso del proceso, tomándose las correcciones pertinentes hasta dictar una sentencia de fondo.

Por lo tanto se impone, se revocar la sentencia anticipada, para que el proceso continúe hasta una sentencia de fondo. Igualmente no se condenará en costas, por haberse causado.

DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la **sentencia anticipada** proferida el treinta (30) de enero de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso de la referencia. En su lugar, el proceso continuará.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia, por no haberse causado.

TERCERO: Previas las cancelaciones de las anotaciones correspondientes, regresen estas diligencias a su oficina de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Giovanni Diaz Villarreal

Magistrado

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cartagena

Marcos Roman Guio Fonseca

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Cartagena

Mario Alberto Gomez Londoño

Magistrado

Sala Civil Familia

Tribunal Superior De Cartagena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

721b1f735fac4448a6e2e90a69c54d2d3f4a8440a3bb635d8c6651478a32093c

Documento generado en 04/08/2021 10:40:38 AM