

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL

Medellín, seis (6) de octubre de dos mil catorce (2014)

RADICADO:	05001 33 33 009 2014-00834 -00
MEDIO DE CONTROL	CONTROVERSIA CONTRACTUAL
DEMANDANTE:	INDER
DEMANDADO(S):	ANGELA MARÍA SUAREZ ROJAS y JULIA ROSA CASTAÑEDA
ASUNTO:	ADMITE LA DEMANDA

CONSIDERACIONES PREVIAS

El Instituto de Deportes y Recreación, como Establecimiento Público del orden Municipal, con autonomía Administrativa, patrimonio independiente y personería jurídica, mediante el medio de control controversias contractuales regulado en el artículo 141 del CPACA, pretende mediante la demanda de la referencia la terminación del contrato de arrendamiento No C-01431-14, suscrito el 20 de enero de 2014, entre las partes, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Consecuente con esta declaración pretende la restitución del inmueble arrendado.

Ha dicho el Consejo de Estado reiteradamente¹, que la restitución de inmueble arrendado, se trata de un proceso especial, regulado expresamente por la ley procesal civil, y que tiene por objeto la restitución del inmueble arrendado cualquiera que sea, vivienda, locales u oficinas comerciales, y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que esto signifique exclusivamente la obtención del pago de los cánones de arrendamiento. Sin embargo este proceso no sido regulado en el CPACA, por lo que es imperativo acudir al artículo 306 de la mencionada normatividad, que dispone que los asuntos que no estén regulados se seguirá el Procedimiento Civil y siempre que las disposiciones, resulten compatibles con la naturaleza de las actuaciones que han de surtirse ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo; por lo tanto a dichos litigios, han de aplicarse las previsiones contenidas en el Régimen Procedimental Civil, el cual debe seguirse tratándose de la restitución de inmuebles objeto de contratos de arrendamiento².

¹ Sección Tercera, CP: Ramiro Saavedra Becerra, Sentencia del treinta 30 de marzo de 2006.

Sección Tercera, CP: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 25 de febrero de 2009

² *"Según la parte actora, el arrendatario incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de junio de 1.996, por lo que, a la fecha de presentación de la demanda, junio 25 de 1.999, adeudaba la suma de \$33.038.375.00. Adicionalmente, a juicio del actor, el término de tres años pactado en el contrato de arrendamiento está vencido.*

El Tribunal Administrativo del César declaró la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por la Unidad Especial Administrativa de la Aeronáutica Civil y el señor Héctor Camargo

Dado lo anterior, es menester aclarar que con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, la restitución de inmueble arrendado, dejó de ser un proceso abreviado, tal como estaba dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, pues ya hace parte de los procesos verbales regulados en el libro tercero, título I del Código General del Proceso, artículo 384.

Por tanto, la pretensión de terminación del contrato y a la consecuente orden de restitución del inmueble, se desprende no solo de lo dispuesto en el Código General del Proceso, como se indicó anteriormente, sino especialmente de lo regulado por el artículo 141 del CPACA, precepto éste que consagra la acción cuyo ejercicio ha dado lugar a la iniciación del presente litigio.

En conclusión, como la el procedimiento de restitución de inmueble arrendado, por mora en el pago de cánones de arrendamiento, no está regulado en el CPACA, en el presente litigio se aplicaran las normas del Código General del Proceso, solo en este aspecto y que sean compatibles con el mencionado compendio normativo, sin olvidar que la Jurisdicción Contencioso Administrativa es la competente para conocer de las controversias derivados de los contratos estatales, como lo es el contrato objeto del litigio, y es a través del medio de control referenciado que se pretende la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble arrendado, se aplicará el procedimiento Contencioso Administrativo.

Realizadas estas consideraciones el despacho,

RESUELVE

1. Por reunir los requisitos legales establecidos en los artículos 161 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, **SE ADMITE** la demanda que en ejercicio del medio de control **CONTROVERSIAS**

Nicholson, ordenando la restitución del bien inmueble arrendado, por encontrar acreditado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos.

La Sala considera que las pretensiones expuestas en la demanda son propias de un proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el art. 408 del C.P.C., es el procedimiento abreviado. En efecto, en la demanda se pidió la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento No. 008 del 2 de febrero de 1.996 y la consecuente restitución del inmueble arrendado.

En relación con la posibilidad de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado, el profesor Hernán Fabio López ha afirmado lo siguiente:

“Tratándose de controversias atinentes a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que fuere la causa, siempre se aplica el proceso declarativo abreviado, cuya competencia y modalidades están previstas en los artículos 20, numeral 7, 23 numeral 10, 408 numeral 9 y 424 del C de P.C., por las siguientes razones:

“En suma, todo proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, o lo que es lo mismo, de lanzamiento, debe ser tramitado como abreviado y siguiendo los cauces del art. 424 del C. de P.C.” (LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio, “Procedimiento Civil, Parte especial”, (Bogotá – 2004), Editorial Dupré, pág. 182).

La Sala acoge la interpretación mencionada y, por lo tanto, considera que las pretensiones de terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, son pretensiones propias del proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el C.P.C., es el abreviado”. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de noviembre treinta (30) de dos mil seis (2006); Consejero ponente: Alíer Eduardo Hernández Enríquez; Radicación número: 20001-23-31-000-1999-00569-01(25096).

CONTRACTUALES, consagrada en el artículo 141 ibídem, instaura el **INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN- INDER**, en contra de las señoras **ANGELA MARÍA SUAREZ ROJAS y JULIA ROSA CASTAÑEDA CANO**.

2. Notifíquese por estados a la **parte actora** el presente auto, de conformidad con el artículo 201 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Notifíquese a las demandadas esta providencia de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y siguientes del CGP a la dirección de las arrendatarias del inmueble arrendado (artículo 384 numeral 2 del CGP); y **al Ministerio Público**, en este caso al señor Procurador 108 Judicial Delegado ante este Despacho, y **a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado** de conformidad con lo establecido en los artículos 198 y 199 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 612 del Código General del Proceso.

4. Como la presente demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, **se dará aplicación a artículo 384 numeral 4 del CGP**, esto es, las demandadas **NO SERÁN OÍDAS DENTRO DEL PRESENTE PROCESO HASTA TANTO ACREDITEN QUE HAN PAGADO A ÓRDENES DE ESTE JUZGADO**, en la cuenta 50012045009, del Banco Agrario correspondiente a Depósitos judiciales, *“el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones ...adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos...”*. En el mismo sentido **las demandadas deberán consignar a orden del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso en ambas instancia, y si no lo hiciere dejara de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, o el recibo de pago.**

4. Se correrá traslado de la demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a la parte demandada, al Ministerio Público, a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, por el término de **treinta (30) días**. Este plazo comenzará a correr al vencimiento del término común de **veinticinco (25) días**, después de surtida la última notificación personal. (Artículo 199 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el 612 del Código Procesal General).

5. Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 171 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los gastos

que demanda el proceso, por ahora, son los relacionados con la remisión a las entidades demandadas y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado de la copia de la demanda, anexos y auto admisorio, a través del servicio postal autorizado, como lo ordena el inciso 5º del artículo 199 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el 612 del Código General del Proceso.

6. la parte actora deberá consignar en la cuenta de este Juzgado **No 41331000203 – 0 del Banco Agrario**, la suma de **treinta y ocho mil pesos (\$ 38.000.00)**. Para el efecto, cuenta con un término de **treinta (30) días** a partir de la notificación por estados de esta providencia. Se precisa que la notificación por correo electrónico, puede surtirse solo cuando la parte actora acredite el pago de los gastos del proceso, en razón a que inmediatamente efectuadas las notificaciones, se deberán remitir por servicio postal los documentos citados en el párrafo anterior.

Se aclara que dentro del valor antes indicado, **está incluida la suma de \$12.000** como arancel judicial establecido en el Acuerdo 4649 de 2008 del Consejo Superior de la Judicatura. Este valor **“no incluye el servicio postal”**, por lo que es la parte interesada en la notificación personal del demandado, quien entregará en la Oficina Postal autorizada las comunicaciones elaboradas, por la secretaría del juzgado.

7. Con la respuesta de la demanda el demandante deberá aportar todas las pruebas que pretenda hacer valer y que se encuentren en su poder, además de los dictámenes que considere necesarios, de conformidad con el artículo 175 numerales 4 y 5 del CPACA.

8. Se reconoce personería al abogado **JOHN JAIRO VELEZ ALVAREZ** portador de la T.P. No. 22.593 del C. S. de la J., en los términos del poder conferido y obrante a folio 14 y 15 del expediente.

NOTIFÍQUESE

FRANCY ELENA RAMIREZ HENAO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN

CERTIFICO: En la fecha se notificó por ESTADO el auto anterior.

Medellín, _____. Fijado a las 8 a.m.

Secretaría