

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., noviembre primero de dos mil veintitrés.

Proceso : Restitución de inmueble dado leasing.
Radicación : 25899-31-03-001-2022-00269-01.

Se decide el recurso de queja interpuesto contra el auto proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá el día 7 de febrero del 2023 que negó por improcedente el recurso de apelación contra la sentencia proferida el 15 de diciembre del 2022 ordenando la restitución pretendida en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. BANCOLOMBIA SA presentó demanda en contra de COLFOPLAS SA, COLOMBIANA DE FORMAS PLÁSTICAS SA, pretendiendo se declare terminado el contrato Leasing arrendamiento Financiero No. 202458 que con aquella suscribió el 8 de agosto de 2017 y, por consiguiente, se le ordene a la mencionada arrendataria restituir el inmueble que corresponden a la Unidad Privada No. 67A del Parque Industrial Gransabana PH, ubicado en el municipio de Tocancipá.

La demanda se soportó en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de junio del 2022 como causal única del reclamo.

Admitido el libelo en auto del 6 de septiembre del 2022 se notificó personalmente al extremo demandado que no contestó a la demanda.

2. Seguidamente procedió el Juzgado a proferir sentencia el día 15 de diciembre de 2022 en la que resolvió declarar terminado el contrato de leasing suscrito ente las partes, ordenó a la demandada la restitución del inmueble a la entidad demandante, en el termino de 3 días vencidos los cuales se comisionaría para el efecto al juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá para que realizase la entrega de haberse omitido y condenó encostas a la demandada.

La parte demandada presenta recursos de reposición y de apelación contra la sentencia emitida que fueron rechazados por improcedentes en auto del 7 de febrero del 2023, argumentó para ello el a-quo, que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P. se trataba de un asunto de única instancia y que además no se había acreditado el pago de los cánones de arrendamiento que se señalaban adeudados, para ser oídos.

Recurrió entonces en reposición y subsidiaria queja la entidad demandada, dice fundamentar su reclamo en el artículo 384 del C.G.P. y la jurisprudencia constitucional, que no le es aplicable al contrato de leasing la sanción de no ser oídos en el proceso el demandado que, sin importar la causal alegada, no se ponga al día o cancele los cánones causados en curso del proceso, pues se considera que tal proceder constituye una vía de hecho para el juzgador que así lo exija.

Cita como soporte de su planteamiento la sentencia STC771-2020 que afirma señala que no pude haber una aplicación por analógica de sanciones que no están previstas para el contrato de leasing y que no es suficiente para aplicarlas la sola remisión normativa que al artículo 384 del C.G.P. hace el artículo 385 ídem, al regular la restitución de bienes dados en tenencia distinta al arrendamiento.

Que aplicar esa sanción de restricción al debido proceso de considerar que el asunto es de única instancia porque se soporta en que la causal invocada es la mora en el pago, vulnera los derechos del locatario imponiéndole una carga de acreditar el pago de los cánones adeudados.

Que debe atenderse el precedente jurisprudencial citado, sentencia T-734 de 2013 y STC771-2020 y revocarse la decisión concediendo el recurso de apelación.

La demandante descurre el traslado abogando porque no se conceda la queja que en subsidio se pide, considera que no se reúnen los requisitos y pide requerir del extremo demandado que cumpla el deber de enviar a sus correo los memoriales que presenta.

En auto del 21 de marzo de 2023 el juzgado no repone su negativa de conceder la apelación, reitera la taxatividad del recurso y que no es apelable el fallo cuando la única causal esgrimida es la mora en el canon de arrendamiento y concedió el recurso de queja que se resuelve, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Es el recurso de queja medio de impugnación para controvertir, en otra instancia, la decisión que niega conceder el recurso de apelación.

La competencia del Tribunal se circunscribe exclusivamente a verificar si el recurso en cuestión fue bien o mal negado, teniendo en cuenta el principio de taxatividad que lo gobierna, en atención al cual, sólo son susceptibles de alzamiento aquellas providencias que el legislador expresamente ha contemplado susceptibles del mismo, bien por norma especial o, en la relación general del artículo 351 del derogado código de procedimiento civil o el artículo 321 del código general del proceso.

Por tanto, no es procedente que dentro del marco de un recurso de queja se haga pronunciamiento sobre el contenido de la decisión que se impugnó a través del recurso de apelación denegado, pues hacerlo equivaldría a asumir una competencia que no ha sido otorgada y que pende del resultado del recurso de queja.

2. En el presente caso, la alzada se dirigió contra la sentencia que dio por terminado el contrato de leasing y dispuso que debía el locatario restituir el inmueble a la entidad demandante, pero el a-quo no concede la apelación por cuanto se trata de un proceso de única instancia, pues la causal de terminación invocada fue sólo la de mora en el pago del canon y que como no se puso al día en los arriendos adeudados la entidad apelante y no puede ser oída.

El problema jurídico que el recurrente plantea es determinar si la decisión de negar la apelación así sustentada, desconoce el precedente jurisprudencial de tutela que considera que es una vía de hecho hacer extensivas al locatario las sanciones sustanciales y procesales que el artículo 384 del C.G.P. consagra para el trámite de restitución de inmueble arrendado, puesto que no es suficiente la remisión normativa que hace el artículo 385 del C.G.P. al señalar que es aplicable a estos procesos de restitución de tenencia distinta al arrendamiento al artículo 384 ídem.

3. La solución de la alzada.

Sin discusión resulta las afirmaciones que hace el a-quo de que se trata de un proceso de restitución de tenencia cedida a título de leasing, que se regula por el artículo 385 del C.G.P., que la única causal invocada fue la de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que el extremo demandado no se puso al día en los pagos que se señalan en la demanda debidos, ni en los causados en curso del proceso.

Entonces para resolver el problema jurídico planteado y con ello si estuvo o no mal denegada la apelación que contra la sentencia emitida interpone la parte demandada, debe determinarse si de los fallos de tutela aplicables se derivan o no las conclusiones que expone la parte recurrente como sustento de su apelación.

3.1. En efecto las referidas reglas viene consagradas en el artículo 384 del C.G.P. que regula:

:Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

...

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Ahora bien, la referida remisión normativa se encuentra en el artículo 385 del C.G.P. que regula:

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.”

Lo que significa, prima facie, que el artículo 384 ibidem es aplicable a la restitución tanto de los bienes dados en arrendamiento, como a aquellos cuya tenencia haya sido cedida en virtud de cualquier otro título, como lo es el contrato de leasing que generó el proceso en cuestión.

Y ocurre entonces que el numeral noveno de dicha norma, que regula los casos en que el trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado se surte en única instancia señala como uno de sus eventos aquel en el que la causal que se alega como fuente de la restitución demandada es exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento.

2. Así las cosas, por el principio de taxatividad o especificidad que orienta la apelación, según el cual es reserva de la ley la consagración de este, no puede darse cabida a una alzada que el legislador no ha regulado, o como se prevé en este caso, no es procedente por el número de instancias en que este previsto el desarrollo del proceso.

Pues sabido es que no es del núcleo esencial del debido proceso la doble instancia que la posibilidad de apelar una sentencia debe estar prevista en la ley, que sólo tiene ella exigencia constitucional y con ello opera en todos los casos en tratándose de la acción de tutela, hábeas corpus y la sentencia penal condenatoria, pues la Carta Política admite que es al legislador a quien le corresponde definir las excepciones a la regla general de apelabilidad.¹

Por último, es importante advertir que admitir el recurso de apelación en este caso supondría la configuración de una falta de competencia por el factor funcional que constituye un defecto orgánico, pues tiene dicho la Corte Constitucional que “la extralimitación de la esfera de competencia atribuida a un juez quebranta el debido proceso y, entre otros supuestos, se produce cuando “los jueces desconocen su competencia o asumen una que no les corresponde” y también cuando adelantan alguna actuación o emiten pronunciamiento por fuera de los términos jurídicamente dispuestos para que se surtan determinadas actuaciones”.

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-040 del 30 de enero de 2002.

3. Los reparos del extremo demandado, su apuesta porque de la jurisprudencia constitucional citada se puede deducir que si es apelable la sentencia emitida a que refiere la queja, tampoco resulta de recibo, pues si bien es clara la doctrina constitucional impuesta desde el fallo T-734 de 2013 de que no puede por vía de remisión normativa del artículo 385 del C.G.P. que regula la restitución de bienes dados en tenencia distinta al contrato de arrendamiento, al artículo 384 del C.G.P. que regula la restitución de inmueble arrendado, aplicar la sanción de no oír al locatario que no está al día en el pago con las cuotas de su Leasing, ni exigirle el pago de las que se causen en curso del proceso para poder ser atendido, pues se trata de normas sancionatorias o restrictivas que por ello no pueden tener una aplicación por vía de analogía.

Lo cierto es que tal situación no acontece en este trámite, pues la causal única invocada fue la mora en el cumplimiento del contrato por el locatario, que no contestó la demanda y por lo tanto no se le negó ser escuchado.

Y si bien el Juez de conocimiento agrega, en el auto en que niega conceder la apelación y accede a la subsidiaria queja, como un argumento adicional para negar la alzada que no había acreditado la demandada estar al día en el pago de sus obligaciones contractuales, lo cierto es que la impugnación de la sentencia emitida la negó, porque consideró que al tratarse de un proceso de restitución de tenencia en el que la única causal invocada era la mora en el pago, como en el caso acontece, el asunto conforme al ordinal 9 del artículo 384 del C.G.P. era de única instancia.

Por lo que, sólo de considerarse que ese aparte final o numeral 9 del artículo 384 del C.G.P., cuando señala que *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”*, es una disposición restrictiva y sancionatoria que no podría aplicarse a los procesos de restitución derivada del contrato de Leasing, ni aún en los eventos en el que en este tipo de debates, la restitución se reclame por la única causal de mora en el pago, sería viable acceder al recurso de apelación de la quejosa.

Pues se itera, en este evento la apelación se negó, no porque no se oyera a la entidad demandada por no ponerse al día en el pago de las cuotas que se le reclamaban, o como consecuencia de no haber cubierto las cuotas causada en curso del proceso, pues el sustento de la negativa de la apelación es que el trámite del proceso, por la causal invocada y que se encontró probada y fue el sustento de la decisión emitida, fue la mora en el pago.

Y el suscrito mantiene la postura que lo ha sido de esta Sala del Tribunal Superior de tiempo atrás, en una lectura que no se considera constitutiva de vía de hecho y que por ello se mantiene, pues sometida al análisis de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil como juez constitucional de tutela en sentencia STC-3701-202, radicado 11001-02-03-000-2020-00912-00, del 10 de junio de 2020 con ponencia del Magistrado Aroldo Quiroz Monsalve se superó el examen respectivo en la decisión que se cita:

“Sobre el entendimiento de que lo censurado son los autos proferidos por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca el 28 de octubre, 3 de diciembre de 2019 y el 22 de enero de 2020, procede la Corte a auscultarlos, precisando que en el primero esa corporación esgrimió, de cara a la inadmisibilidad de la apelación propuesta por la aquí activante contra la sentencia dictada en el proceso cuestionado, que:

(...)[N]o cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado bajo esa modalidad [leasing – restitución de tenencia (artículo 385 del C. G. del P.)] y atribuyéndose la causal de mora, conlleva a darle aplicación a las consecuencias previstas en el numeral 9 del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual

“cuando la causal de restitución sea estrictamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”... (folio 248 vuelto).

Consecuentemente, en el segundo proveído referenciado (3 dic. 2019) negó la súplica intentada por la accionante respecto a aquella providencia, con respaldo en que:

*...)*La apelante alega que si bien se aplican reglas propias de los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no es absoluto, dado que la legislación sobre leasing no contempla las limitaciones existentes para los contratos de arrendamientos comunes. Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 22 de febrero de 2017, con ponencia del magistrado Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, STC2280-2017 (...), expuso: “

(...)Ahora, si bien esta Sala ha concedido el amparo en procesos de tenencia originados en la mora del pago de las cuotas de un “leasing”, lo ha hecho no para declarar la existencia de la doble instancia de esa actuación, sino con el fin de permitirle “al locatario participar y defenderse en el juicio” sin exigirle para ello la obligación adjetiva de acreditar la cancelación de los instalamentos por él adeudados.

*...)*Debe indicarse que esta Corporación, en casos análogos, en torno a la procedencia del enunciado recurso de apelación, ha manifestado:

(...)

(...)si bien el demandado, en dicho trámite abreviado, tiene derecho a ser oído, cuando razonadamente controvierta la existencia o naturaleza jurídica del contrato invocado como soporte de la pretensión restitutoria, apelando para ese efecto a la inaplicación del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, la concesión de esa prerrogativa no convierte el trámite de única instancia arriba reseñado en uno de primera...

(...)

Conforme lo anterior, el recurso de apelación formulado contra la sentencia proferida el 15 de agosto de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, resulta improcedente, por tratarse de un proceso de única instancia, puesto que invocó exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento... (folios 261 a 263).

Y optó por desestimar la adición de la impulsora del auxilio frente a la precitada providencia, luego de acotar el 22 de enero postrero que la solicitud contemplada en el precepto 287, numeral 3° del Código General del Proceso «no comporta el derecho a controvertirla ni cuestionar los razonamientos que sirvieron de estribo para adoptar la respectiva decisión, sino simplemente resolver sobre “cualquier punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento” y no lo fue...» (folio 271).

3. Bajo ese contexto, se evidencia que los autos acabados de analizar no lucen arbitrarios o caprichosos, pues se supeditaron a una respetable hermenéutica del ordenamiento; circunstancia que, con independencia de que se acoja, descarta la vulneración aducida por la promotora en torno a la inadmisibilidad del remedio vertical contra la sentencia dictada en la «restitución de tenencia» n.º 2019- 00050 por «neg[árse]le la posibilidad de ser escuchada» lo que, de paso, conduce a la inviabilidad del amparo suplicado, pues véase que, en últimas, el colegiado de Cundinamarca concluyó improcedente la alzada al ser el juicio –sustentado en la

«mora en el pago de los cánones de arrendamiento»–, de «única instancia», a voces del artículo 384, numeral 9° de la norma adjetiva vigente.

No en vano, esta Corte ha planteado en cuanto al tema en estudio que:

(...) las decisiones controvertidas no lucen antojadizas, caprichosas o subjetivas, al margen de que se compartan, descartándose la presencia de una vía de hecho, de manera que la queja de los peticionarios no halla recibo en esta sede excepcional.

Y es que, en rigor, lo que aquí plantearon los inconformes es una diferencia de criterio acerca de la forma en la que el Tribunal interpretó las normas que regulan el trámite de los procesos de restitución de tenencia y concluyó que al haberse invocado como causal de terminación del contrato de leasing, únicamente, la mora en el pago de los cánones, dichos litigios eran de única instancia, de conformidad con lo previsto en el numeral 9° del artículo 384 del Código General del Proceso, aplicable a dicho tipo de juicios (sustentados en contratos de leasing), en virtud de la remisión normativa consagrada en el canon 385 ibídem.

Además, el ad quem enjuiciado descartó la aplicación de la sentencia T-734 de 2013 proferida por la Corte Constitucional, a efectos de resolver las quejas sometidas a su conocimiento, por cuanto en dicho pronunciamiento fue analizada una situación distinta a la planteada en los prenotados recursos, pues allí se examinó la aplicación de la restricción que existe para escuchar al demandado (arrendatario), hasta tanto pague los rubros que se pregonen insatisfechos por su antagonista, mientras que lo discutido en tales asuntos era la apelabilidad del fallo dictado en procesos de restitución de tenencia, en los que sólo se aducía la mora como causal de terminación... (se resaltó - CSJ STC821-2019, 31 en., rad. 2019-00040-00).

En razón de lo anotado, por el antecedente del trámite que se dejó expuesto se concluye que el recurso de alzada estuvo bien denegado, pues el proceso de restitución se tramitó por la vía de la única instancia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia.

RESUELVE

DECLARAR bien negado el recurso de apelación interpuesto por la parte pasiva contra la sentencia proferida el 15 de diciembre del 2022 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, ordenando la restitución pretendida en el asunto de la referencia.

Notifíquese y devuélvase,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

Juan Manuel Dumez Arias

Firmado Por:

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **bc06cf003108e688deb98220f986419768cd2862e0bf69be6fe3d33a101666b8**

Documento generado en 01/11/2023 12:22:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>