República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA QUINDÍO

Doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado.
Radicado No. 630014003009 ***2020 00345*** *00*
Interlocutorio No. 0236

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio con el de apelación formulado por el extremo demandante en contra el auto de sustanciación No. 138 de fecha ocho (08) de febrero de dos mil uno (2021), notificado por estado el día nueve (09) del mismo mes y año, providencia mediante la cual se aprobó la liquidación de costas.

En esencia el recurrente manifestó que no se debe condenar en costas al extremo demadnante porque el demandado pago los cánones adeudados solo después de haber sido demandado, por lo tanto, las excepciones reconocidas fueron infundadas ya que el demandado estaba en mora hasta cuando se presentó la demanda y en ese entendido falto un juicio de valor serio y en su defecto las costas debieron ser simbólicas o por un valor inferior al ordenado porque el demandante obro de buena fe.

Consideraciones

El recurso de reposición tiene como objeto que el juez examine sus autos con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante para revocar su decisión o para corregir los yerros en que pudo incurrir al proferirlos (art. 318 del C G.P.).

Los reparos del quejoso no están llamados a prosperar, porque el artículo 365 del C.G.P. es claro al afirmar que se condena en costas a la parte vencida en el proceso y en este caso el extremo demandante resultó vencido, por lo tanto, es diáfano que la condena en costas tiene un asidero legal, ahora bien, las agencias en derecho se tasaron de acuerdo con las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura y conforme al artículo 5 del acuerdo 10554, en esta clase de procesos las agencias en derecho pueden varían entre 1 y 8 salarios mínimos legales vigentes, por lo tanto, el juzgado fijó como agencias en derecho el valor mínimo autorizado por la ley, por lo tanto tampoco se puede acceder la imposición de unas costas simbólicas como lo pretende el demandante.

Ahora bien, aunque la condena en costas es un acto procesal objetivo según lo antes indicado, el quejoso consideró no se hizo un juicio de valor acertado en este caso para condenar en costas al demandante; sobre el particular, el Juzgado considera necesario recordar lo expuso en la sentencia, en la que se expuso que el extremo demandante, pese a existir un estado de emergencia sanitaria, económico y social decretado por el Gobierno Nacional, el cual obviamente afecto a todos los sectores económicos del país, en especial a los pequeños comerciantes, decidió continuar con el trámite del proceso de restitución en contra de su arrendatario, sin tener ningún acto positivo de solidaridad, principio básico de todo estado social y de derecho, lo anterior pese a que el demandado cumplió con la principal de sus obligaciones, cual era pagar los cánones a los que esta obligado según lo pactado entre las partes.

Por lo demás, si bien es cierto que el sector de las comidas pudo ejercer su actividad durante la cuarentena estricta, no se puede perder de vista que para hacerlo se establecieron muchas limitaciones legales, pues para laborar se tenían que cumplir con unos muy altos estándares de protección en bioseguridad, lo que implicó que los comerciantes de ese sector tuvieron que tramitar engorroso permisos y hacer inversiones en artículos y elementos de bioseguridad no habituales para el desarrollo de su actividad económica, situación agravada por la notoria especulación del mercado en el valor de dicho insumos debido a personas inescrupulosas que pretendieron y pretenden sacar provecho del estado de emergencia atravesando, por lo tanto, no es acertado presumir que por el hecho de haberse podido ejercer de manera limitada la actividad económica, no le asista derecho al demandado para alegar que el no pago oportuno se debió a una causa fortuita o de fuerza mayor.

Se recuerda que un deber de la justicia es hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, usando los poderes otorgados por la ley, por lo tanto, en este asunto, debido al estado de emergencia, no se podía tomar una decisión cerrada y fundada únicamente en un hecho objetivo, como lo es la mora en el pago del canon de arrendamiento, ya que más allá de eso, en cada caso en particular existe la necesidad de estudiar todos los pormenores de tiempo modo y lugar en que se desarrollaron los hechos objeto de estudio para poderse tomar una decisión realmente justa y en derecho y no solo una apegada al formalismo legal, como al parecer lo interpreta el quejoso.

Por otra parte, no basta considerar que existió buena fe del demandante basándose solo en que existió mora en el pago de los cánones, ya que la misma, es decir, la buena

fe, también se predica de la postura asumida después de que el demandado cumplió con su obligación, así sea de manera tardía, es importante precisar que por el estado de emergencia muchos propietarios de locales comerciales rebajaron los cánones de arrendamiento, incluso muchos otros ni siquiera los cobraron durante el encierro estricto aun estando arrendados sus locales al sector de las comidas, esos son unos verdaderos actos de buena fe apegados al principio de solidaridad que rige nuestra sociedad, sin embargo, en este proceso, pese a que el demandado pagó la totalidad de los cánones adeudados, incluso los causados durante los periodos en que no pudo ejercer su actividad económica a plenitud, el demandante, aduciendo en esencia el bajo costo del canon y la mora, insistió en el desalojo, sin tener en cuenta el estado de emergencia tantas veces comentado ni buscar una conciliación en las diferencias.

En ese orden de ideas, para el juzgado el valor de las agencias en derecho asignadas fue muy benevolente, ya que contrario a lo expuesto por el demandante, dicho costo pudo haber sido superior debido a la intransigente actitud del demandante, quien lo que pretendía era la restitución del inmueble a toda costa, aprovechado su posición domine en la relación contractual y sin consideración a las especiales condiciones atravesadas por el país.

Finalmente, se informa nuevamente que de conformidad con el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P. este proceso se tramita en única instancia porque la causal de restitución fue exclusivamente la mora e el pago del canon de arrendamiento, por lo tanto, no procede el recurso de apelación.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado

Resuelve:

1) No reponer la decisión tomada en el auto de sustanciación No. 138 de fecha ocho (08) de febrero de dos mil uno (2021), notificado por estado el día nueve (09) del mismo mes y año de conformidad con la parte motiva de esta providencia

2) Negar por improcedente el recurso de apelación propuesto.

3) Con relación al escrito de fecha 10 de febrero de 2021 radicado por el demadnante, se informa que si bien es cierto el extremo demandante en la audiencia de conciliación esgrimió la posibilidad de consignar el canon de arrendamiento en la cuenta que disponga el demandante, dicha condición no fue estudiada en la sentencia, ni en la audiencia de trámite, es más, se advirtió claramente, que lo discutido en la conciliación no iba hacer parte del proceso, por lo tanto dicha posibilidad la deben discutir directamente las partes.

Sin embargo, por secretaria envíese copia de este auto y del escrito que contiene el numero de cuenta del demandante al extremo demandado.

4) Con relación al pago de títulos, el demandante debe aportar una certificación actualizada de la cuenta bancaria en la que desea que se haga la consignación de los respectivos dineros, conforme a lo acordado por el Consejo Superior de la Judicatura.

5) Finalmente, se informa al demandante, que dentro del expediente digital se encuentran todas las piezas procesales de este asunto, por lo tanto, puede tomar las copias que necesite ingresando mediante el vinculo virtual que secretaría ya le compartió.

Notifíquese,

Providencia notificada en estado No. 041
Fecha de notificación por estado 15/03/2021
Eduard Andrés Gómez
Secretario
3

Firmado Por:

JOSE MAURICIO MENESES BOLAÑOS
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE ARMENIA-QUINDIO

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: **fa022f6060b66df3ba472b9360dd5de5616241941d59b880c3128645180a8d59**
Documento generado en 12/03/2021 01:54:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica