

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina  
Tel. 3410678. Email: [cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de abril de Dos Mil Veintitrés (2023).

**RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2020 - 00469 - 00** (*Cuaderno principal*)

Se procede a resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación formulado por el apoderado judicial del demandante en contra del auto dictado el 15/11/2022 (pdf 52 cp.) por medio del cual se ejerció control oficioso de legalidad por imposibilidad de continuarse con la causa luego de sentencia dictada en el proceso declarativo.

#### ARGUMENTOS DEL RECURSO

El recurrente afirma que una de las arrendatarias demandadas ha realizado pagos voluntarios que no corresponden con el valor de la renta mensual pactada y, al mismo tiempo, ha dilatado el proceso con sendas acciones constitucionales de tutela, quedando pendiente por pagar depósitos judiciales por valor de \$22.400.000, los cuales solicitó su entrega e igualmente pidió la ampliación de las medidas cautelares al ser insuficientes las ya decretadas debido al monto de la deuda.

A partir de ese argumento, considera un «*contrasentido*» solicitar que la demandada se abstenga de seguir realizando depósitos judiciales «*en razón de la renta causada o solicitarle si autoriza hacerle entrega de los mismos a favor del demandante o hacerle a la depositante la devolución si guarda silencio, ya que son dineros que son propiedad del demandante producto [de] arrendamientos del local, todavía ocupado por la demandada (...) desconociendo la sentencia (...)*», por lo que pidió que se entregue al demandante los depósitos judiciales existentes.

#### TRASLADO

Teniendo en cuenta que no obra prueba de entrega de la impugnación formulada por el extremo demandante a los demás sujetos procesales, se encuentra bien fijado por secretaría el recurso en la respectiva lista (pdf 56 cp.), sin que ningún otro sujeto procesal se pronunciara al respecto.

#### CONSIDERACIONES

Ciertamente acá no se debate el hecho de que la forma normal de terminar los procesos es la sentencia dictada por el juez, pues dicha decisión es la que pone fin a la controversia, tal como la doctrina se ha pronunciado:

Es una decisión definitiva. Si la sentencia se pronuncia sobre el objeto del proceso y resuelva la controversia, esa decisión, una vez en firme o ejecutoriada, es decir, si ya se han decidido los recursos interpuestos o no se interpusieron, es de carácter irrevocable y no se puede modificar. Como consecuencia de lo expuesto, **el funcionario judicial que profiere la sentencia agota con ella la actividad decisoria fundamental del proceso** y, por ende, no puede alterarla, aun cuando procede la aclaración y adición en los casos y con las formalidades previstas al efecto por la ley<sup>1</sup> (negrilla acá).

En unísono, la jurisprudencia también ha entendido que la «*hay proceso legalmente concluido cuando [existe] sentencia en firme (...) [como] la forma de terminación normal y común de los procesos*»<sup>2</sup>, sustento a partir de lo cual, una vez dictada la decisión definitiva no es posible que se adelanten actuaciones distintas que no sean la de su cumplimiento, génesis de la causal contemplada en el numeral 2° del artículo 133 del Código General del Proceso, según el cual, «*el proceso es nulo, en todo o en parte, (...) cuando el juez (...) revive un proceso legalmente concluido*», la cual ha explicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia así:

Esta irregularidad se presenta en aquellos casos en los que, a pesar de que el proceso ya ha terminado, el funcionario prosigue la actuación, modificando o desconociendo las situaciones jurídicas previamente definidas, motivo por el cual es indispensable que el vicio se presente al interior del mismo proceso en el que se alega. En tal virtud, no se configura la causal cuando la sentencia judicial pueda afectar otras decisiones tomadas en procesos diferentes, pues en esos casos los mecanismos de protección de las garantías procesales se encuentran al interior mismo del nuevo trámite. «(...) **De otro lado, se observa patente que, si el vicio procesal radica en que el juez "revive un proceso legalmente concluido", ello únicamente tendrá lugar cuando el fallador prosigue o adelanta el proceso anulable a pesar de haber terminado el mismo por sentencia o providencia en firme**» (...) <sup>3</sup> [se resalta acá].

Es tan imponente dicha causal de nulidad, que declarada a petición de parte u oficiosamente, lleva a que no se pueda sanear ni siquiera con la aquiescencia de los sujetos procesales, debiéndose necesariamente de anular toda la actuación viciada como si nunca hubiere existido, pues sus efectos son muy similares a lo contemplado en el artículo 1746 del Código Civil, el cual dispone que «*la nulidad (...) da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto*».

<sup>1</sup> Azula Camacho, Jaime (2010). *Manual de derecho procesal. Tomo I. Teoría general del proceso*. Décima edición. Editorial Temis S.A., Bogotá, pág. 365.

<sup>2</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Auto del 24 de septiembre de 2008. Ponente: Héctor J. Romero Díaz. Expediente 20001-23-31-000-2006-01379-01 (16922).

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3463-2022 del 15 de noviembre de 2022. Ponente: Luis Alonso Rico Puerta. Expediente 20001-31-03-003-2015-00292-01.

Ahora bien, de la falta de pago en la renta en contratos de tenencia -como el arrendamiento, el comodato, el *leasing habitacional*, etc.- lleva a que el arrendador tenga a su disposición varios mecanismos procesales para la protección de sus derechos, teniendo presente la finalidad que persigue. En ese contexto, bien puede adelantar el proceso declarativo de restitución de inmueble regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso que busca (i) declarar la terminación del acuerdo por alguna de las causales legal o convencionalmente pactadas, (ii) ordenar la restitución del bien a favor del arrendador demandante y (iii) responder a la existencia de mejoras o compensaciones entre las partes.

Sí dentro de ese proceso se dicta sentencia favorable al arrendador demandante que declara terminado judicialmente el contrato de arrendamiento y, como consecuencia de ello, ordena al arrendatario demandado que restituya el predio a su dueño o arrendador, la única posibilidad que queda es que, ante la negativa del convocado, se proceda a la entrega del bien, ora directamente como regula el artículo 306 del Código General del Proceso o comisionando a autoridades administrativas o policiales como lo permite el artículo 38 *ibidem* y, de hecho, las demás actuaciones posteriores únicamente puedan ser encaminadas a dicho propósito.

Naturalmente, dentro del proceso declarativo ocurre que el demandado pague parcial o totalmente la renta para ser oído como dispone el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, en el que también se dispone la forma de proceder en caso de terminación del proceso, a saber:

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; **en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante**. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; **si no prospera se ordenará su entrega al demandante. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos**, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente (negrilla acá).

De ese precepto legal emergen reglas claras e inequívocas de cómo proceder a la entrega de depósitos causados durante el curso del proceso, sin embargo, concluido el mismo con sentencia debidamente ejecutoriada, resulta inoficioso que se sigan causando dichos cánones a disposición del juzgado, pues tal aspecto -el cobro de la renta- es propio del juicio ejecutivo, otro escenario que también puede ejercer el arrendador, y que tiene una temática, regulación y entendimiento distinto al proceso declarativo.

En definitiva, en el proceso declarativo de restitución de inmueble únicamente puede ser dispuestos los dineros que se hayan causado antes de dictarse la

sentencia que ponga fin a la controversia, bien sea porque termina el contrato de tenencia y ordena la restitución o porque niega las pretensiones formuladas por el demandante con base en una excepción de mérito, por lo que los dineros causados con posterioridad al fallo definitivo no pueden ni deben ser arbitrariamente utilizados por el juez a su capricho disponiendo discrecionalmente su entrega al arrendador demandante.

Es que esos dineros, causados y consignados con posterioridad a la sentencia declarativa, no pueden ser entregados discrecionalmente al demandante porque, si bien ya existe una decisión en firme que declaró la terminación del contrato por el incumplimiento de los arrendatarios, sencillamente aún no existe certeza ni claridad frente al monto del crédito debido, lo cual únicamente podrá debatirse vía ejecutiva.

Desde esa visión, en esta causa se tiene que el despacho dictó sentencia el 03/09/2021 (pdf 27 cp.) declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, ordenando a los demandados la restitución del inmueble a favor del demandante y se comisionó a la autoridad respectiva para la diligencia de entrega ante la renuencia de la pasiva.

Por su parte, se tiene que, posterior a esa fecha cuando se dictó la sentencia, se siguió realizando consignaciones a órdenes de este despacho constituyendo quince (15) depósitos judiciales entre el 08/09/2021 al 08/11/2022 por valor de \$3.200.000 para un total de \$48.000.000, de los cuales se alcanzó a pagar al aquí arrendador demandante la suma de \$25.600.000 en virtud de lo ordenado en auto del 02/05/2022 (pdf 39 cp.), quedando pendiente la suma de \$22.400.000, como obra en el último informe de títulos que obra en el expediente (pdf 48 cp.).

En ese sentido, la fórmula más salomónica para contrarrestar la nulidad manifiesta fue la adoptada en el auto recurrido que consiste en aceptar el pago al arrendador demandado de \$25.600.000 que, en ejercicio del principio de buena fe, probidad y lealtad procesal, habrá de tener en cuenta los mismos junto con los dineros cobrados ante el banco respectivo para el proceso ejecutivo, pues de lo contrario debería haberlos devuelto al juzgado por haberse generado con posterioridad a la sentencia dictada en el proceso declarativo.

Por su parte, el resto de depósitos por valor de \$22.400.000 aún corresponden a la pasiva pues no existe decisión judicial definitiva en proceso de ejecución que demuestre causa alguna para disponer de los mismos a favor del demandante, por lo que era menester requerirla para que a su buen juicio disponga lo correspondiente, más aún cuando sobre esas sumas no pesan medidas cautelares.

En consecuencia, no existe más remedio que confirmar la decisión recurrida en su integridad por no encontrar en ella vicio o contrasentido alguno atendiendo las particularidades del caso, mientras que -si bien el auto reprochado equivale a aquel que declara oficiosamente una nulidad y, por tanto, enlistado como apelable en el numeral 6° del artículo 321 del Código General del Proceso- como bien se advirtió desde la admisión de este trámite (pdf 08 cp.), el mismo se

sigue en única instancia por lo que lógicamente no podría concederse la alzada, en consecuencia, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** CONFIRMAR íntegramente el auto del 15/11/2022 (pdf 52 cp.) por medio del cual se ejerció control oficioso de legalidad por imposibilidad de continuarse con la causa luego de sentencia dictada en el proceso declarativo.

**SEGUNDO.** NEGAR el recurso subsidiario de apelación por improcedente en razón a que esta causa se adelanta en única instancia desde su admisión.

NOTIFIQUESE (4)

Estado No.15 del 18/04/2023 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN  
LA JUEZ**

Firmado Por:

Milena Cecilia Duque Guzman

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 017

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: **a40e0d59f17b655b4d358d1378300b3b0e4dfe1a4b4e160e015ba79dd6d6f3bb**

Documento generado en 17/04/2023 03:11:01 PM

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