

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., abril veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).

Referencia. 11001 3103 022 2021 00225 00

1. Se procede a resolver el recurso de reposición que formuló la entidad demandante contra el numeral 2 del auto adiado 9 de diciembre de 2022 (Pdf. 39), mediante el cual esta judicatura concedió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia calendada 27 de octubre de 2022 (Pdf. 36).

ANTECEDENTES

Se sustentó el recurso con los siguientes argumentos:

- Conforme al artículo 384 del C. G. del P., la parte pasiva no puede ser oída en el curso del proceso, hasta que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

- Debe darse aplicación al numeral 9º del citado canon procesal, comoquiera que la causal invocada para incoar la restitución, fue la mora en el pago del canon.

- Vencido el traslado del recurso, la demandada asumió una conducta silente.

CONSIDERACIONES

1. Revisados los argumentos planteados por las recurrentes, de entrada, debe decirse que se accederá a la reposición invocada, como pasará a explicarse.

2. La acción que nos ocupa se trata de una restitución de tenencia de inmueble, la cual se tramitó bajo las reglas de los artículos 385 y 384 del C. G. del P., y en la que se invocó exclusivamente la mora en el pago del canon pactado en el contrato

de leasing financiero, como se puede apreciar en el hecho 5° del escrito demandatorio (Pdf. 004 Pág. 2). El procedimiento se surtió sin que la locataria en el curso del asunto no acreditó el pago de la suma adeudada o de los últimos tres (3) periodos.

3. El numeral 9° del artículo 384 del C. G. del P., establece que: *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”*. Sobre esta disposición la doctrina ha dicho lo siguiente¹:

Es preciso advertir que cuando el demandante solicite la restitución de tenencia del inmueble arrendado exclusivamente por mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso será de única instancia, según lo previó el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso.

No obstante, si el arrendador solicita la restitución por mora en el pago de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, el proceso tendrá dos instancias (...)

Ahora bien, siendo aplicable al presente asunto tal procedimiento por analogía, es claro que su trámite estaba llamado a surtirse en una única instancia, circunstancia que permite concluir la improcedencia del recurso de apelación concedido por esta agencia judicial en el auto objeto de la censura.

4. Finalmente, es cierto que los incisos segundo y tercero del numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P., imponen la obligación a la pasiva de cancelar los cánones adeudados y lo que con posterioridad a la presentación de la demanda se causen, so pena de no ser oída en el curso del proceso; empero, tal sanción no es aplicable en la discusión de un contrato de leasing. Al respecto se ha dicho por vía jurisprudencial (T 734 de 2013):

“(...) el fundamento jurídico que domina la actuación judicial controvertida corresponde al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado, en tanto la actuación procesal diseñada específicamente por el Legislador para resolver este tipo de conflictos en única instancia. En esta medida, la aplicación analógica no plantea mayor dificultad y surge de manera natural ante la ausencia de otro mecanismo procesal expresamente diseñado para la restitución de algún bien (inmueble) fruto de un contrato, así sea de carácter financiero como lo es el leasing. Sin embargo, no resulta aceptable, que dicha aplicación analógica de la norma procesal, se haga incluso respecto de aquél aparte normativo que restringe o limita el ejercicio de los derechos

¹ Ramiro Bejarano Guzmán, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, Décima Edición, Editorial Temis 2022, Pág. 158.

de defensa y debido proceso, Tal y como sucede en el caso que nos ocupa, en el que si bien el contrato de leasing inmobiliario plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble por nutrirse de algunas características de éste, ello no permite que pueda asimilarse en su integridad a éste último pues contiene otras características jurídicas muy distintas, propias de otros contratos típicos o propias a él. (...) En efecto, no podía la autoridad judicial imponer (...) la restricción al ejercicio del derecho al debido proceso y de defensa contemplada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C. por no estar contemplada de manera expresa por el mismo Legislador para su aplicación a los contratos financieros como el leasing”.

Clarificado lo anterior, en todo caso se impone señalar que los argumentos esbozados en el numeral 3 de esta providencia son suficientes para decisión impugnada.

En consecuencia, el Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE**

Primero. Revocar el numeral 2 del auto adiado 9 de diciembre de 2022 (Pdf. 39), por las razones expuestas. En su lugar, se niega la concesión de la alzada propuesta por la demandada contra la sentencia que resolvió la instancia, conforme a los motivos expuestos en precedencia.

2. Por secretaría elabórese el respectivo despacho comisorio, con fundamento en la orden impartida en el numeral segundo de la sentencia proferida el 27 de octubre de 2022 (Pdf. 36), a efecto de dar cumplimiento a la misma.

3. En cuanto a la solicitud presentada por la sociedad BUFETE SUAREZ & ASOCIADOS S.A.S. (Pdf. 47), se dispone aceptar su renuncia como apoderada judicial de la parte actora, en los términos del artículo 76 del Código General del Proceso.

Se requiere a la entidad demandante para que sirva otorgar poder a un profesional del derecho que represente sus intereses, en atención a la cuantía del negocio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **6c42cdf2ec72da77467050a6c15a9577d299b5c0a744cabbb2df0c7a7f1a1f73**

Documento generado en 27/04/2023 08:31:44 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>