

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI

-AUTO: 1848.  
-PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.  
-DEMANDANTE: INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES LTDA.  
-DEMANDADA: OLGA GARCÍA ERAZO.  
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2021-00115-00.

**VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición, y en subsidio queja, contra el auto No. 653 del 24 de febrero de 2022, a través del cual se rechazó por improcedente el recurso de apelación que fuera interpuesto por el apoderado de la demandada en contra del auto de fecha 25 de octubre de 2021.

Esgrime el recurrente, como sustento de su pretensión revocatoria, los siguientes argumentos:

- 1) Que en la contestación efectuada en la presente demanda se presentó como excepción de mérito “(...) *la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA o mas propiamente, se DESCONOCIÓ la calidad de arrendador a la demandante y se allegaron las pruebas correspondientes (...)*” y que, si bien la parte demandante desistió de la presente demanda debido a la entrega del inmueble objeto de restitución, paso por alto “(...) *decir que la ENTREGA del local se debió a lo determinado en la sentencia pronunciada por el señor **Juez 16 civil municipal de oralidad de Cali** el día (SIC) 13 de septiembre de 2021, dentro del proceso radicado con el No. **2020-00690-00**, en que se decidió dar por TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la **CARRERA 10 No. 22 A-05 DE CALI**, suscrito por la señora **OLGA GARCIA ERAZO –arrendataria-** y la señora **XIMENA OTALVARO BORRERO – arrendadora-** (...)*”.
- 2) Que la solicitud de desistimiento del presente proceso “(...) *no fue producto del traslado o publicidad del escrito por parte del juzgado como lo manda la ley- (...)*”.
- 3) Que no se estudió “(...) *la veracidad de la causal invocada por la demandante, a fin de cerciorarse de la justicia y legalidad del procedimiento incoado. (...)*”, y que “*ante el DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADOR y existiendo una norma que le impone una sanción al demandante temerario – inciso 5 del numeral 4 del artículo 384 del C.G del P.-, el presente proceso DEJA DE SER DE UNICA INSTANCIA para ser viable el exámen (SIC) consecuente al recurso de APELACION (SIC) (...)*”.

Pues bien, frente a los anteriores argumentos, el Despacho se pronunciará respecto de cada uno de la siguiente manera:

- 1) Si bien el recurrente afirma que la restitución del bien objeto del presente proceso se efectuó debido al cumplimiento de una sentencia proferida por el homologo Juzgado 16 Civil Municipal, lo cierto es que la terminación del presente proceso se decretó debido al desistimiento de las pretensiones que realizó la parte demandante por conducto de su apoderada judicial, e independiente del desconocimiento de la calidad de arrendador de INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES LTDA, pues tal excepción nunca fue declarada como probada en el presente asunto al no haberse llevado a cabo la audiencia que trata el art. 392 de nuestra codificación procesal.
- 2) El art. 314 del C. G. del P. en ninguno de sus apartados prevé que debe correrse traslado del desistimiento de las pretensiones que puede efectuar la parte demandante, es decir, este desistimiento es **unilateral**, y desconoce este Juzgado el “(...) *traslado o publicidad* (...)” al que hace referencia el recurrente debe de dársele a este tipo de solicitudes.
- 3) No se estudió la veracidad de la causal invocada por la parte demandada precisamente porque el aludido art. 314 señala que “(...) *El demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso.* (...)”, es decir, el C. G. del P. faculta al demandante para desistir de las pretensiones siempre y cuando no se haya proferido sentencia, lo cual ocurrió en el presente asunto pues, se insiste, no se realizó la audiencia que trata el art. 392 de nuestra codificación procesal, donde, precisamente, se proferiría la sentencia respectiva. Ahora, si bien el inc. 06 del núm. 04 del ar. 384 establece que “**Cuando se resuelva** la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.”, el art. es claro en establecer que es **cuando se resuelva**, situación a la que, se itera, nunca llegó el Despacho, por lo que resulta ilógico que la parte demandante pretenda el reconocimiento de esta condena, y más aún que ello convierta al presente asunto en un proceso de primera instancia, pues, tal y como se dijo en auto recurrido, en la demanda se señaló que la demandada adeudaba los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 hasta febrero de 2021, siendo entonces este proceso de única instancia de conformidad con el núm. 09 del art. 384 del C. G. del P., art. que valga la pena resaltar, no establece que, cuando se desconozca el carácter de arrendador del demandante, el asunto pasará a ser un proceso de primera instancia.

Dicho todo lo anterior, para el Despacho es claro que no hay motivo alguno para revocar la providencia recurrida, ni mucho menos para conceder el recurso de queja interpuesto, pues este último ha sido utilizado como la herramienta para corregir aquellos errores en que puede incurrir el **Juez de primera instancia** al momento de negar la concesión de los recursos de apelación o casación, con el fin de que el superior pueda pronunciarse acerca de la legalidad de tales

determinaciones, no fungiendo este Juez, en el presente asunto, como Juez de primera instancia, sino como **Juez de única instancia.**

Tan es así que el art 352 del C. G. del P., que establece la procedencia del recurso de queja, prevé: “*Cuando **el juez de primera instancia** deniegue el recurso de apelación, el recurrente podrá interponer el de queja para que el superior lo conceda si fuere procedente. El mismo recurso procede cuando se deniegue el de casación.*”.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Juzgado no revocara lo dispuesto en el auto No. 653 del 24 de febrero de 2022, a través del cual se rechazó por improcedente el recurso de apelación que fuera interpuesto por el apoderado de la demandada en contra del auto de fecha 25 de octubre de 2021, al igual que se rechazará por improcedente el recurso de queja interpuesto en subsidio.

Por último, y como quiera que la parte demandada ha manifestado que cursan o cursaron dos procesos más de similares características a este, el Juzgado compulsara copias a la Fiscalía General de la Nación con el fin de que se investigue si se incurrió en la presunta comisión del delito de fraude procesal.

En merito de lo expuesto, el Juzgado,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REVOCAR** lo dispuesto en el auto No. 653 del 24 de febrero de 2022, a través del cual se rechazó por improcedente el recurso de apelación que fuera interpuesto por el apoderado de la demandada en contra del auto de fecha 25 de octubre de 2021.

**SEGUNDO: RECHAZAR** por improcedente el recurso de queja interpuesto, por lo expuesto en precedencia.

**TERCERO: COMPÚLSESE** copias del presente proceso a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, con el fin de que se investigue si se incurrió en la presunta comisión del delito de fraude procesal al haber manifestado la parte demandada que cursan o cursaron dos procesos más de similares características a este.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2021-00115-00.)