

Señor,

JUEZ VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.

S.

D.

REF: ABREVIADO
RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO
DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)
CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA
RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS
(ARRENDATARIOS)
RAD: N° 680014003022-2022-00025-00

De la manera más atenta y con el debido respeto me permito comunicar a usted, que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto del 06 de junio del año 2023, notificado por estado N° 075 de junio 07 de 2023, que ordena el levantamiento de medidas cautelares de conformidad con lo ordenado en el inciso segundo del numeral 7 del artículo 384 del CGP, basado en las siguientes razones:

1). Debe partirse del punto que el inmueble arrendado no ha sido entregado materialmente por los arrendatarios al arrendador, ni tampoco han sido entregadas las llaves del inmueble al arrendador.

Igualmente, los arrendatarios no han querido entregar las llaves del inmueble arrendado en ningún momento como aparece probado en el proceso, ni tampoco estas han sido entregadas a ninguna autoridad judicial, ni administrativa para poder verificar el estado del inmueble arrendado.

2). Conforme a lo anterior los cánones de arrendamiento y sus accesorios (**cuotas de administración del inmueble y servicios públicos de agua, luz y gas**) se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble junto con las llaves del inmueble por parte de los arrendatarios al arrendador, por lo cual no se pueden levantar las medidas cautelares decretadas en el presente proceso, conforme lo ordena la jurisprudencia actual de la Corte Suprema de Justicia, sala laboral y sala civil, en sentencia de junio 22 de 2022.

La cual dice que los cánones de arrendamiento y sus accesorios (**cuotas de administración del inmueble y servicios públicos de agua, luz y gas**) seguirán causándose con base en el contrato de arrendamiento hasta la entrega efectiva del inmueble, junto con las llaves del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador, y cuyo precedente jurisprudencial actual, no fue tenido en cuenta al decretar el levantamiento de las medidas cautelares a pesar del conocimiento que debe tener el juzgador sobre dicho precedente jurisprudencial.

3). Y cuyo precedente jurisprudencial fue aportado el 14 de febrero de 2023, al proceso de la referencia en los siguientes términos:

“(…)

NOTA: Precedente jurisprudencial para tener en cuenta en el momento de aceptar la caución fijada para levantar las medidas cautelares

De la manera más atenta y con el debido respeto me permito entregar a usted, la siguiente sentencia reciente de tutela de junio 22 de 2022 de la corte suprema de justicia, sala laboral (quien resuelve la segunda instancia de la acción de tutela,

EN FORMA UNANIME, sin ningún salvamento o aclaración de voto por algún miembro de la sala de decisión, aclarando que la primera instancia de la acción de tutela la falló la corte suprema de justicia, sala civil en mayo 18 de 2022, quien también resolvió en forma unánime), la cual constituye precedente jurisprudencial de obligatoria aplicación por parte de los jueces de Colombia.

Aporto sentencia de la corte suprema de justicia sala laboral de fecha 22 de junio de 2022, magistrado ponente IVAN MAURICIO LENIS GOMEZ, Radicado STL8689-2022 Radicado interno 98015, en la cual la corte suprema de justicia sala laboral **decide que el contrato de arrendamiento no termina con la solicitud de desahucio del arrendador al arrendatario, (igual con la solicitud de terminación anticipada del contrato por parte del arrendatario), por lo cual los cánones de arrendamiento y accesorios (cuotas de administración del inmueble, luz, agua y gas) se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble con las respectivas llaves, por parte del arrendatario al arrendador, y cuya sentencia dice lo siguiente:**

Para que sea leída juiciosamente y aplicada en el momento de aceptar la caución fijada por el despacho para levantar las medidas cautelares (cuyo recurso de reposición interpuesto contra el auto que fijo la caución, fue resuelto en auto de febrero 2 de 2023, notificado por estado en febrero 3 de 2023), para evitar incurrir en el error judicial y desconocimiento de la ley, **sin tener en cuenta el precedente jurisprudencial obligatorio que le pongo en conocimiento, que trata de la vigencia del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones de arrendamiento y accesorios. (tales como cuotas de administración, servicios de luz, agua y gas), que se siguen causando hasta que el inmueble arrendado sea entregado material y efectivamente, junto con las llaves del inmueble, por parte del arrendatario, al arrendador,** una vez finalice el contrato de arrendamiento (de lo cual solo puede deducirse su causación, hasta que se acredite la entrega del inmueble arrendado, junto con sus llaves, de parte del arrendatario al arrendador).

Basado en los artículos 2005 y 2006 del código civil y las obligaciones que adquirió contractualmente.

Y cuya sentencia de tutela a la vez ordena que el arrendatario tenía a su alcance el procedimiento de restitución de tenencia, regulado en el artículo 385 del código general del proceso, **el cual no empleó para proceder a su entrega.**

La cual dice:

“III. CONSIDERACIONES

(I El artículo 86 de la Constitución Política consagra la acción de tutela como instrumento para que toda persona reclame la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, siempre que estos sean lesionados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos expresamente previstos por la ley. El instrumento en referencia procede excepcionalmente cuando la lesión de derechos de raigambre superior tiene su origen en una decisión judicial, siempre que se advierta que su contenido es opuesto a los fines esenciales del Estado Social de Derecho, caprichoso, arbitrario, abiertamente irracional o contrario a los derechos fundamentales de una persona. En esa dirección, no es posible acudir a la acción constitucional en comento para plantear discrepancias

de criterio con las interpretaciones normativas o las valoraciones probatorias que hacen los jueces naturales, dado que el procedimiento sumario no está concebido para que el juez de tutela imponga sus propias reflexiones sobre la manera en que los procesos ordinarios deben resolverse. En el presente asunto, el accionante cuestiona la decisión que la Sala Civil del Tribunal de Bogotá profirió el 29 de noviembre de 2021, a través de la cual revoco el pronunciamiento del a quo y ordenó seguir adelante la ejecución en el juicio que motivó la interposición de la queja. Así, la Sala procede a su revisión en aras de determinar si se vulneró la prerrogativa superior invocada. **Al respecto, el juez plural censurado indicó que el contrato de arrendamiento base de la orden de apremio cumplió los requisitos formales del vínculo y contenía «las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía verificarse el cumplimiento de las prestaciones dinerarias, principalmente algunos cánones de arrendamiento (y sus accesorios)»** Refirió que lo anterior implicaba que, conforme a el artículo 422 del Código General del Proceso, se trataba de un documento que prestaba mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa, exigible, proveniente de las partes. Refirió que de acuerdo al artículo 167 ibidem, al deudor le correspondía demostrar los supuestos en los que soportó sus excepciones y, en caso de no cumplir tal carga, la ejecución debía continuar. **En tal contexto, mencionó que la pretensión ejecutiva se encausó al pago de los cánones de arrendamiento que se causaron entre julio de 2012 y enero de 2015, mientras la ejecutada alegó la terminación del contrato con soporte en el desahucio que le entregó el arrendador en diciembre de 2011 y el consecuente abandono del inmueble:** **Al respecto, refirió que lo importante era que la demandada acreditara que restituyó el inmueble al arrendador y no lo hizo.**

Explicó que, de acuerdo a los artículos 2005 y 2006 del Código Civil, el arrendatario debía entregar el inmueble a la terminación del contrato desocupándolo enteramente, poniéndolo a disposición del arrendador dándole las llaves, obligaciones que, además, Babidibú S.A.S. adquirió contractualmente. Mencionó que el cumplimiento de la carga en comento no se acreditó con el acta de entrega del bien de 2012, dado que no se suscribió por el arrendador, ni se demostró que se realizara la entrega efectiva del bien a Sleiman Turk o a un tercero autorizado por este. Indicó que tampoco era posible tener por confeso al ejecutante respecto a la restitución en comento, puesto que, en el transcurso del juicio, este insistió en que nunca se le dieron las llaves del predio. Expresó que los requerimientos del representante de Babidibú S.A. a Turk para acordar fecha de entrega del bien tampoco tenían la entidad de acreditar que ello se concretara en julio de 2012. Al respecto, aclaró que, la tardanza del arrendador para recibir el inmueble, «(...) no implica per se la inexigibilidad de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, porque mientras el inmueble no haya sido devuelto al arrendador, o a un mandatario suyo, secuestre etc., solo puede deducirse su causación» y, por su parte, el arrendatario tenía a su alcance el procedimiento de restitución de tenencia regulado en el artículo 385 del Código General del Proceso[1], **pero no lo empleó.** Así, concluyó que el ejecutante no recuperó la tenencia del inmueble en julio de 2012 **y, en consecuencia, los cánones de arrendamiento siguieron causándose.** Igualmente, se valió de tal argumento para colegir que las excepciones que formuló el ejecutado de falsedad del acta de entrega de 20 de enero de 2015 **e inexistencia del título ejecutivo no eran prósperas.** Al finalizar, refirió que no procedía el cobro de la cláusula penal que contenía el contrato en mención. Por tanto, revocó la decisión del a quo y ordenó seguir adelante con la ejecución. De este modo, al analizar el contenido de la decisión cuestionada, la Sala considera que el Tribunal convocado no incurrió en los errores evidentes que el convocante le endilgó en la acción de tutela, dado que fundamentó su decisión en argumentos razonables que no pueden considerarse lesivos de garantías superiores. Por consiguiente, en este caso no se

estructuró ninguno de los presupuestos que excepcionalmente avalan la intervención del juez de tutela en la órbita del juez ordinario, pues este ejerció adecuadamente, y en el marco de su autonomía, la labor de administrar justicia y no incurrió desatinos que pueden considerarse contrarios a las garantías invocadas.

Por las razones expuestas, se confirmará el fallo impugnado.”

2 por lo cual debe aplicarse dicha sentencia de la corte suprema de justicia **sala civil**, la cual es clara que el contrato de arrendamiento solo termina cuando el arrendatario hace entrega material del inmueble arrendado al arrendador, junto con las llaves del inmueble, **mientras tanto los cánones de arrendamiento y accesorios se siguen causando**, Como en el proceso de la referencia donde no se ha hecho entrega efectiva del inmueble arrendado, junto con las llaves del inmueble, como lo ordena el articulo 2005 y 2006 del código civil.

ANEXO

1). Sentencia de la corte suprema de justicia sala laboral de fecha 22 de junio de 2022, magistrado ponente IVAN MAURICIO LENIS GOMEZ, Radicado STL8689-2022 Radicado interno 98015,

(...)”

4). Con base en el anterior precedente jurisprudencial no pueden levantarse las medidas cautelares, porque el inmueble arrendado no ha sido entregado efectivamente, junto con las llaves del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador Daniel Villamizar Basto, y los cánones de arrendamiento y sus accesorios se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble, junto con las llaves del inmueble, por orden de la Corte Suprema de Justicia, sala laboral y sala civil, en Sentencia de Junio 22 del 2022, como se relacionó anteriormente.

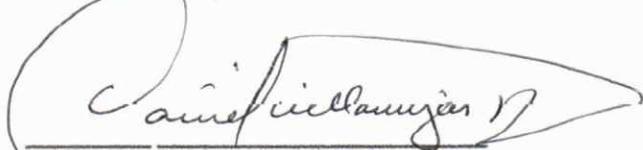
SOLICITUD ESPECIAL

Solicito se requiera a los arrendatarios para que procedan a la entrega de las llaves del inmueble arrendado, junto con la entrega efectiva del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador, lo cual no han querido realizar a partir de la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, causándole graves perjuicios al arrendador.

NOTIFICACIONES

En la carrera 13 No.35-15
Oficina 508 Edificio las Villas de Bucaramanga
Teléfono: 6300155.
Correo electrónico: juridica.villamizar508@gmail.com

Cordialmente,



DANIEL VILLAMIZAR BASTO
C.C.#13.846.129 de Bucaramanga
T.P.No.38.327 del C. S. de la Judicatura

IVÁN MAURICIO LENIS GÓMEZ

Magistrado ponente

STL8689-2022

Radicación n.º 98015

Acta 20

Bogotá, D. C., veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022).

La Corte decide la impugnación que BABIDIBÚ S.A.S. interpuso contra el fallo que la Sala de Casación Civil de esta Corporación profirió el 18 de mayo de 2022, en el trámite de la acción de tutela que la recurrente promovió contra la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ.

ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, la sociedad convocante promovió el instrumento de resguardo constitucional con el fin de obtener la protección de su derecho fundamental al debido proceso.

Para respaldar su solicitud, narró que Sleiman Turk promovió demanda ejecutiva en su contra, para que se condenara al pago de los cánones de arrendamiento de un inmueble causados entre julio de 2012 y enero de 2015, junto con la cláusula penal que pactaron en el contrato respectivo.

Expuso que dicho trámite se asignó al Juez Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, autoridad que libró mandamiento de pago mediante auto de 10 de agosto de 2016; no obstante, negó seguir adelante con la ejecución a través de providencia de 30 de abril de 2019.

Relató que, inconforme con la última decisión, el ejecutante la impugnó y la Sala Civil del Tribunal de Bogotá la revocó mediante proveído de 29 de noviembre de 2021. En su lugar, ordenó continuar con la orden de apremio, pues estimó que no se acreditó la entrega del inmueble, de modo que los cánones en controversia sí se causaron.

Adujo que el juez plural encausado transgredió sus derechos fundamentales, pues no advirtió que el contrato de arrendamiento terminó mediante el «desahucio» y posterior entrega del bien el 24 de julio de 2012; por tanto, no podían cobrarse los cánones posteriores a la entrega.

Agregó que, con todo, en aras de la culminación del vínculo, no requería acreditar la entrega, pues le bastaba demostrar que no conservó el bien y que dejó de pagar la renta, circunstancias de las que dio cuenta el ejecutante en el interrogatorio de parte, quien manifestó que el bien estaba «desocupado» desde la fecha en comentario.

Conforme a lo anterior, solicitó la protección de los derechos fundamentales que invocó y se deje sin efecto jurídico la providencia de 29 de noviembre de 2021. En su lugar, se dicte una decisión de remplazo acorde con sus intereses.

I.

TRÁMITE Y DECISIÓN DE INSTANCIA

La accionante presentó la acción de tutela el 10 de mayo de 2022 y la Sala de Casación Civil de esta Corporación la admitió por medio de auto de 11 del mismo mes y año, a través del cual corrió traslado a la autoridad judicial cuestionada para que ejerciera su derecho de defensa. Con igual fin, vinculó al Juez Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá y a las partes e intervinientes en el trámite judicial que motivó la interposición de la presente queja constitucional.

El juez en referencia informó los tramites que se surtieron en la primera instancia del juicio originario del presente instrumento de resguardo.

Las demás convocadas guardaron silencio.

Luego de surtirse dicho trámite, mediante fallo de 18 de mayo de 2022, la Sala de Casación Civil de la Corte negó el amparo constitucional, pues estimó que el fallo cuestionado no se fundamentó en criterios arbitrarios o caprichosos.

II. IMPUGNACIÓN

Inconforme con la anterior decisión, la sociedad proponente la impugna, para lo cual reitera los argumentos que esgrimió en el escrito inicial.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la Constitución Política consagra la acción de tutela como instrumento para que toda persona reclame la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, siempre que estos sean lesionados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos expresamente previstos por la ley.

El instrumento en referencia procede excepcionalmente cuando la lesión de derechos de raigambre superior tiene su origen en una decisión judicial, siempre que se advierta que su contenido es opuesto a los fines esenciales del Estado Social de Derecho, caprichoso, arbitrario, abiertamente irracional o contrario a los derechos fundamentales de una persona.

En esa dirección, no es posible acudir a la acción constitucional en comento para plantear discrepancias de criterio con las interpretaciones normativas o las valoraciones probatorias que hacen los jueces naturales, dado que el procedimiento sumario no está concebido para que el juez de tutela imponga sus propias reflexiones sobre la manera en que los procesos ordinarios deben resolverse.

En el presente asunto, el accionante cuestiona la decisión que la Sala Civil del Tribunal de Bogotá profirió el 29 de noviembre de 2021, a través de la cual revocó el pronunciamiento del a quo y ordenó seguir adelante la ejecución en el juicio que motivó la interposición de la queja. Así, la Sala procede a su revisión en aras de determinar si se vulneró la prerrogativa superior invocada.

Al respecto, el juez plural censurado indicó que el contrato de arrendamiento base de la orden de apremio cumplió los requisitos formales del vínculo y contenía «las

circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía verificarse el cumplimiento de las prestaciones dinerarias, principalmente algunos cánones de arrendamiento (y sus accesorios)».

Refirió que lo anterior implicaba que, conforme a el artículo 422 del Código General del Proceso, se trataba de un documento que prestaba mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa, exigible, proveniente de las partes.

Refirió que de acuerdo al artículo 167 ibidem, al deudor le correspondía demostrar los supuestos en los que soportó sus excepciones y, en caso de no cumplir tal carga, la ejecución debía continuar.

En tal contexto, mencionó que la pretensión ejecutiva se encausó al pago de los cánones de arrendamiento que se causaron entre julio de 2012 y enero de 2015, mientras la ejecutada alegó la terminación del contrato con soporte en el desahucio que le entregó el arrendador en diciembre de 2011 y el consecuente abandono del inmueble. Al respecto, refirió que lo importante era que la demandada acreditara que restituyó el inmueble al arrendador y no lo hizo.

Explicó que, de acuerdo a los artículos 2005 y 2006 del Código Civil, el arrendatario debía entregar el inmueble a la terminación del contrato desocupándolo enteramente, poniéndolo a disposición del arrendador dándole las llaves, obligaciones que, además, Babidibú S.A.S. adquirió contractualmente.

Mencionó que el cumplimiento de la carga en comento no se acreditó con el acta de entrega del bien de 2012, dado que no se suscribió por el arrendador, ni se demostró que se realizara la entrega efectiva del bien a Sleiman Turk o a un tercero autorizado por este.

Indicó que tampoco era posible tener por confeso al ejecutante respecto a la restitución en comento, puesto que, en el transcurso del juicio, este insistió en que nunca se le dieron las llaves del predio.

Expresó que los requerimientos del representante de Babidibú S.A. a Turk para acordar fecha de entrega del bien tampoco tenían la entidad de acreditar que ello se concretara en julio de 2012. Al respecto, aclaró que, la tardanza del arrendador para recibir el inmueble, «(...) no implica per se la inexigibilidad de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, porque mientras el inmueble no haya sido devuelto al arrendador, o a un mandatario suyo, secuestre etc., solo puede deducirse su causación» y, por su parte, el arrendatario tenía a su alcance el procedimiento de restitución de tenencia regulado en el artículo 385 del Código General del Proceso[1], pero no lo empleó.

Así, concluyó que el ejecutante no recuperó la tenencia del inmueble en julio de 2012 y, en consecuencia, los cánones de arrendamiento siguieron causándose. Igualmente, se valió de tal argumento para colegir que las excepciones que formuló el ejecutado de falsedad del acta de entrega de 20 de enero de 2015 e inexistencia del título ejecutivo no eran prósperas.

Al finalizar, refirió que no procedía el cobro de la cláusula penal que contenía el contrato en

mención.

Por tanto, revocó la decisión del a quo y ordenó seguir adelante con la ejecución.

De este modo, al analizar el contenido de la decisión cuestionada, la Sala considera que el Tribunal convocado no incurrió en los errores evidentes que el convocante le endilgó en la acción de tutela, dado que fundamentó su decisión en argumentos razonables que no pueden considerarse lesivos de garantías superiores.

Por consiguiente, en este caso no se estructuró ninguno de los presupuestos que excepcionalmente avalan la intervención del juez de tutela en la órbita del juez ordinario, pues este ejerció adecuadamente, y en el marco de su autonomía, la labor de administrar justicia y no incurrió desatinos que pueden considerarse contrarios a las garantías invocadas.

Por las razones expuestas, se confirmará el fallo impugnado.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar el fallo impugnado.

SEGUNDO: Comunicar esta decisión a los interesados en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: Remitir el expediente a la Corte Constitucional para la eventual revisión del fallo pronunciado.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

IVÁN MAURICIO LENIS GÓMEZ

Presidente de la Sala

GERARDO BOTERO ZULUAGA

FERNANDO CASTILLO CADENA

LUIS BENEDICTO HERRERA DÍAZ

OMAR ÁNGEL MEJÍA AMADOR

[1] ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. 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.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba

la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestre, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

JEP - Jurisdicción Especial para la Paz

n.d.

Última actualización: 13 de septiembre de 2022



Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto que decreta medidas cautelares

Daniel Villamizar <juridica.villamizar508@gmail.com>

Jue 8/06/2023 2:10 PM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO Y ACCESORIOS HASTA LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, JUNTO CON LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO csj_scl_stl8689_2022_2022.pdf; Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto que decreta medidas cautelares.pdf;

Señor,

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.

S.

D.

REF: ABREVIADO

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)

**CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y
ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**

RAD: N° 680014003022-2022-00025-00

-

-

De la manera más atenta y con el debido respeto me permito comunicar a usted, que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto del 06 de junio del año 2023, notificado por estado N° 075 de junio 07 de 2023, que ordena el levantamiento de medidas cautelares de conformidad con lo ordenado en el inciso segundo del numeral 7 del artículo 384 del CGP, **basado en las siguientes razones:**

1). Debe partirse del punto que el inmueble arrendado no ha sido entregado por los arrendatarios al arrendador, ni tampoco han sido entregadas las llaves del inmueble al arrendador.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor,

JUEZ VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.

S.

D.

REF: ABREVIADO
RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO
DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)
CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA
RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS
(ARRENDATARIOS)
RAD: N° 680014003022-2022-00025-00

Nuevamente, de la manera más atenta y con el debido respeto me permito comunicar a usted, que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto del 06 de junio del año 2023, notificado por estado N° 075 de junio 07 de 2023, que ordena el levantamiento de medidas cautelares de conformidad con lo ordenado en el inciso segundo del numeral 7 del artículo 384 del CGP, **basado en las siguientes razones:**

Igual petición presenté el día 08 de junio del año 2023, a las 14:09.

1). Debe partirse del punto que el inmueble arrendado no ha sido entregado materialmente por los arrendatarios al arrendador, ni tampoco han sido entregadas las llaves del inmueble al arrendador.

Igualmente, los arrendatarios no han querido entregar las llaves del inmueble arrendado en ningún momento como aparece probado en el proceso, ni tampoco estas han sido entregadas a ninguna autoridad judicial, ni administrativa para poder verificar el estado del inmueble arrendado.

2). Conforme a lo anterior los cánones de arrendamiento y sus accesorios (**cuotas de administración del inmueble y servicios públicos de agua, luz y gas**) se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble junto con las llaves del inmueble por parte de los arrendatarios al arrendador, **por lo cual no se pueden levantar las medidas cautelares decretadas en el presente proceso**, conforme lo ordena la jurisprudencia actual de la Corte Suprema de Justicia, sala laboral y sala civil, en sentencia de junio 22 de 2022.

La cual dice que los cánones de arrendamiento y sus accesorios (**cuotas de administración del inmueble y servicios públicos de agua, luz y gas**) seguirán causándose con base en el contrato de arrendamiento hasta la entrega efectiva del inmueble, junto con las llaves del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador, y cuyo precedente jurisprudencial actual, no fue tenido en cuenta al decretar el levantamiento de las medidas cautelares a pesar del conocimiento que debe tener el juzgador sobre dicho precedente jurisprudencial.

3). Y cuyo precedente jurisprudencial fue aportado el 14 de febrero de 2023, al proceso de la referencia en los siguientes términos:

“(…)

NOTA: Precedente jurisprudencial para tener en cuenta en el momento de aceptar la caución fijada para levantar las medidas cautelares

De la manera más atenta y con el debido respeto me permito entregar a usted, la siguiente sentencia reciente de tutela de junio 22 de 2022 de la corte suprema de justicia, sala laboral (**quien resuelve la segunda instancia de la acción de tutela,**

EN FORMA UNANIME, sin ningún salvamento o aclaración de voto por algún miembro de la sala de decisión, aclarando que la primera instancia de la acción de tutela la falló la corte suprema de justicia, sala civil en mayo 18 de 2022, quien también resolvió en forma unánime), la cual constituye precedente jurisprudencial de obligatoria aplicación por parte de los jueces de Colombia.

Aporto sentencia de la corte suprema de justicia sala laboral de fecha 22 de junio de 2022, magistrado ponente IVAN MAURICIO LENIS GOMEZ, Radicado STL8689-2022 Radicado interno 98015, en la cual la corte suprema de justicia sala laboral **decide que el contrato de arrendamiento no termina con la solicitud de desahucio del arrendador al arrendatario**, (igual con la solicitud de terminación anticipada del contrato por parte del arrendatario), **por lo cual los cánones de arrendamiento y accesorios (cuotas de administración del inmueble, luz, agua y gas) se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble con las respectivas llaves, por parte del arrendatario al arrendador, y cuya sentencia dice lo siguiente:**

Para que sea leída juiciosamente y aplicada en el momento de aceptar la caución fijada por el despacho para levantar las medidas cautelares (**cuyo recurso de reposición interpuesto contra el auto que fijo la caución, fue resuelto en auto de febrero 2 de 2023, notificado por estado en febrero 3 de 2023**), para evitar incurrir en el error judicial y desconocimiento de la ley, **sin tener en cuenta el precedente jurisprudencial obligatorio que le pongo en conocimiento, que trata de la vigencia del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones de arrendamiento y accesorios.** (tales como cuotas de administración, servicios de luz, agua y gas), **que se siguen causando hasta que el inmueble arrendado sea entregado material y efectivamente, junto con las llaves del inmueble, por parte del arrendatario, al arrendador,** una vez finalice el contrato de arrendamiento (**de lo cual solo puede deducirse su causación, hasta que se acredite la entrega del inmueble arrendado, junto con sus llaves, de parte del arrendatario al arrendador**).

Basado en los artículos 2005 y 2006 del código civil y las obligaciones que adquirió contractualmente.

Y cuya sentencia de tutela a la vez ordena que el arrendatario tenía a su alcance el procedimiento de restitución de tenencia, regulado en el artículo 385 del código general del proceso, **el cual no empleó para proceder a su entrega.**

La cual dice:

“III. CONSIDERACIONES

(I El artículo 86 de la Constitución Política consagra la acción de tutela como instrumento para que toda persona reclame la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, siempre que estos sean lesionados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos expresamente previstos por la ley. El instrumento en referencia procede excepcionalmente cuando la lesión de derechos de raigambre superior tiene su origen en una decisión judicial, siempre que se advierta que su contenido es opuesto a los fines esenciales del Estado Social de Derecho, caprichoso, arbitrario, abiertamente irracional o contrario a los derechos fundamentales de una persona. En esa dirección, no es posible acudir a la acción constitucional en comento para plantear discrepancias

de criterio con las interpretaciones normativas o las valoraciones probatorias que hacen los jueces naturales, dado que el procedimiento sumario no está concebido para que el juez de tutela imponga sus propias reflexiones sobre la manera en que los procesos ordinarios deben resolverse. En el presente asunto, el accionante cuestiona la decisión que la Sala Civil del Tribunal de Bogotá profirió el 29 de noviembre de 2021, a través de la cual revoco el pronunciamiento del a quo y ordenó seguir adelante la ejecución en el juicio que motivo la interposición de la queja. Así, la Sala procede a su revisión en aras de determinar si se vulneró la prerrogativa superior invocada. **Al respecto, el juez plural censurado indicó que el contrato de arrendamiento base de la orden de apremio cumplió los requisitos formales del vínculo y contenía «las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía verificarse el cumplimiento de las prestaciones dinerarias, principalmente algunos cánones de arrendamiento (y sus accesorios)»** Refirió que lo anterior implicaba que, conforme a el artículo 422 del Código General del Proceso, se trataba de un documento que prestaba mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa, exigible, proveniente de las partes. Refirió que de acuerdo al artículo 167 ibidem, al deudor le correspondía demostrar los supuestos en los que soportó sus excepciones y, en caso de no cumplir tal carga, la ejecución debía continuar. **En tal contexto, mencionó que la pretensión ejecutiva se encausó al pago de los cánones de arrendamiento que se causaron entre julio de 2012 y enero de 2015, mientras la ejecutada alegó la terminación del contrato con soporte en el desahucio que le entregó el arrendador en diciembre de 2011 y el consecuente abandono del inmueble:** **Al respecto, refirió que lo importante era que la demandada acreditara que restituyó el inmueble al arrendador y no lo hizo.**

Explicó que, de acuerdo a los artículos 2005 y 2006 del Código Civil, el arrendatario debía entregar el inmueble a la terminación del contrato desocupándolo enteramente, poniéndolo a disposición del arrendador dándole las llaves, **obligaciones que, además, Babidibú S.A.S. adquirió contractualmente.** **Mencionó que el cumplimiento de la carga en comento no se acreditó con el acta de entrega del bien de 2012, dado que no se suscribió por el arrendador, ni se demostró que se realizara la entrega efectiva del bien a Sleiman Turk o a un tercero autorizado por este. Indicó que tampoco era posible tener por confeso al ejecutante respecto a la restitución en comento, puesto que, en el transcurso del juicio, este insistió en que nunca se le dieron las llaves del predio.** Expresó que los requerimientos del representante de Babidibú S.A. a Turk para acordar fecha de entrega del bien tampoco tenían la entidad de acreditar que ello se concretara en julio de 2012. **Al respecto, aclaró que, la tardanza del arrendador para recibir el inmueble, «(...) no implica per se la inexigibilidad de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, porque mientras el inmueble no haya sido devuelto al arrendador, o a un mandatario suyo, secuestre etc., solo puede deducirse su causación»** y, por su parte, el arrendatario tenía a su alcance el procedimiento de restitución de tenencia regulado en el artículo 385 del Código General del Proceso[1], **pero no lo empleó.** Así, concluyó que el ejecutante no recuperó la tenencia del inmueble en julio de 2012 **y, en consecuencia, los cánones de arrendamiento siguieron causándose.** Igualmente, se valió de tal argumento para colegir que las excepciones que formuló el ejecutado de falsedad del acta de entrega de 20 de enero de 2015 **e inexistencia del título ejecutivo no eran prósperas.** Al finalizar, refirió que no procedía el cobro de la cláusula penal que contenía el contrato en mención. **Por tanto, revocó la decisión del a quo y ordenó seguir adelante con la ejecución.** De este modo, al analizar el contenido de la decisión cuestionada, la Sala considera que el Tribunal convocado **no incurrió en los errores evidentes que el convocante le endilgó en la acción de tutela, dado que fundamentó su decisión en argumentos razonables que no pueden considerarse lesivos de garantías superiores.** Por consiguiente, en este caso no se

estructuró ninguno de los presupuestos que excepcionalmente avalan la intervención del juez de tutela en la órbita del juez ordinario, pues este ejerció adecuadamente, y en el marco de su autonomía, la labor de administrar justicia y no incurrió desatinos que pueden considerarse contrarios a las garantías invocadas.

Por las razones expuestas, se confirmará el fallo impugnado.”

2 por lo cual debe aplicarse dicha sentencia de la corte suprema de justicia **sala civil**, la cual es clara que el contrato de arrendamiento solo termina cuando el arrendatario hace entrega material del inmueble arrendado al arrendador, junto con las llaves del inmueble, **mientras tanto los cánones de arrendamiento y accesorios se siguen causando**, Como en el proceso de la referencia donde no se ha hecho entrega efectiva del inmueble arrendado, junto con las llaves del inmueble, como lo ordena el articulo 2005 y 2006 del código civil.

ANEXO

1). Sentencia de la corte suprema de justicia sala laboral de fecha 22 de junio de 2022, magistrado ponente IVAN MAURICIO LENIS GOMEZ, Radicado STL8689-2022 Radicado interno 98015,

(...)”

4). Con base en el anterior precedente jurisprudencial no pueden levantarse las medidas cautelares, porque el inmueble arrendado no ha sido entregado efectivamente, junto con las llaves del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador Daniel Villamizar Basto, y los cánones de arrendamiento y sus accesorios se siguen causando hasta la entrega efectiva del inmueble, junto con las llaves del inmueble, por orden de la Corte Suprema de Justicia, sala laboral y sala civil, en Sentencia de Junio 22 del 2022, como se relacionó anteriormente.

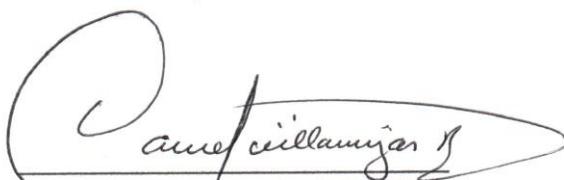
SOLICITUD ESPECIAL

Solicito se requiera a los arrendatarios para que procedan a la entrega de las llaves del inmueble arrendado, junto con la entrega efectiva del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador, lo cual no han querido realizar a partir de la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, causándole graves perjuicios al arrendador.

NOTIFICACIONES

En la carrera 13 No.35-15
Oficina 508 Edificio las Villas de Bucaramanga
Teléfono: 6300155.
Correo electrónico: jurídica.villamizar508@gmail.com

Cordialmente,



DANIEL VILLAMIZAR BASTO
C.C.#13.846.129 de Bucaramanga
T.P.No.38.327 del C. S. de la Judicatura

Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto que levanta medidas cautelares

Daniel Villamizar <juridica.villamizar508@gmail.com>

Mar 13/06/2023 3:49 PM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (105 KB)

Recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto que levanta las medidas cautelares.pdf;

Señor,

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.

S.

D.

REF: ABREVIADO

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)

**CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y
ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**

RAD: N° 680014003022-2022-00025-00

-

-

Nuevamente, de la manera más atenta y con el debido respeto me permito comunicar a usted, que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto del 06 de junio del año 2023, notificado por estado N° 075 de junio 07 de 2023, que ordena el levantamiento de medidas cautelares de conformidad con lo ordenado en el inciso segundo del numeral 7 del artículo 384 del CGP, **basado en las siguientes razones:**



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)