REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO PLATO, MAGDALENA

Plato, dos (02) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 2022-00108-01 PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DTE: NURIS MERCEDES GUETTE RUDAS
DDO: JESUS DAVID MACHADO SUAREZ

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de queja instaurado por la parte demandante contra el auto del 28 de junio de 2023 con el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de San Ángel, Magdalena, dentro del proceso entrega restitución de inmueble arrendado, seguido por NURIS MERCEDES GUETTE RUDAS contra JESUS DAVID MACHADO SUAREZ, en la audiencia de la fecha.

ANTECEDENTES

Este proceso se trata de la petición de restitución de un bien dado en arrendamiento tal como se expresa en los hechos de la demanda de la cual se extrae el siguiente aparte:

> **SEGUNDO**: La señora **NURY MERCEDES GUETTE RUDAS**, hoy, demandante, actuando en la condición anotada precedentemente, Celebró el Contrato de arriendo, del mentado inmueble rural,..... en el Municipio de **FUNDACION – MAGDALENA,** el día **TREINTA** y **UNO, (31)** del **Mes** de **AGOSTO,** del año **2021.** Con duración de Cuatro (04) años, con el señor **JESUS DAVID MACHADO SUAREZ**. Haciendo entrega del mismo en las condiciones aptas para el buen desarrollo de lo contratado. (finca para pastar limpia, desmachada, cercada etc....). por el valor de **$17.424.000,** pagaderos anualmente, con un valor de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS**, de los cuales ha cancelado **$8.712.000.oo** adeudando la suma de **$8.712.000.oo**

Desarrollándose una de sus etapas como es, la restitución provisional del bien, el A-quo con providencia del 28 de junio de 2023, le negó al extremo activo tal pedimento en la diligencia de la fecha, contra la cual se propusieron los recursos de reposición y apelación los cuales, no tuvieron eco en el operador judicial al considerar, que no había motivos para reponer el auto y el ultimo, era improcedente, al tratarse este asunto de un proceso de única instancia.

Llegados aquí, procederá a desatar la queja de cuerdo a lo siguiente:

CONSIDERACIONES

El recurso de queja según lo normado en el art. 352 del CGP, fue instituido con el objeto de que el Juez de segunda instancia conceda el recurso de apelación o casación, cuando fuere negado por el A-quo, indebidamente.

En este asunto hay que considerar que, de acuerdo con las actuaciones surtidas, así como las aseveraciones contenidas en el recurso, se sustrae a la procedencia de la apelación contra una providencia dictada en este proceso que por su naturaleza en ciertas ocasiones es de única instancia, según la ley adjetiva civil, pero que en el de marras no y que obligará revocar la providencia quejada y en consecuencia ordenarse se admita la alzada.

Basta con revisar la norma procesal que en su numeral 9 del artículo 384, establece, que el proceso de restitución de inmueble arrendado es de única instancia, si la causal que lo genera es; *"exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento".*

Se colige, entonces que, en virtud de la norma citada, la imposibilidad de apelar una decisión en un proceso de restitución se da solo si, la causa de la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien, es la mora en el canon.

La Corte Suprema de Justicia amparó el derecho al debido proceso de una sociedad en un juicio de restitución de inmueble arrendado, porque el juez de instancia no tuvo en cuenta la jurisprudencia uniforme de la Sala Civil y de la Corte Constitucional (Sentencia C-670 del 2004), que declaró exequible el inciso 2° del artículo 39 de la Ley 820 del 2003 (derogado por la Ley 1564 del 2012) reiterando que el trámite de única instancia no se aplica exclusivamente a los contratos de arrendamiento de vivienda, sino a todos los contratos de esa índole, sean civiles o comerciales, siempre y cuando **"la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento"** [1] . Lo que obliga a entender que la doble conformidad es la regla general y aquello la excepción.

También, es importante recordar que las reglas de competencia general de los artículos 17, 25 y 26 del CGP consagran la condición de única instancia de los procesos de mínima cuantía, la cual para aquellos como el de marras, se determina sumando los cánones de arrendamiento por el término del contrato. (Art.26 CGP)

6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

Aterrizando en el caso concreto, se tiene que, de las pretensiones además de la mora en el canon, existen otras motivaciones que forman el incumplimiento del arrendatario, como son la "falta de asistencia de la finca". Ver imagen:

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 11001020300020130089600, jul. 4/13

PRETENSIONES:

1ª.- Que, se declare la terminación del contrato mencionado en los hechos segundo, tercero, cuarto, ..., de esta demanda por el incumplimiento en que ha incurrido la arrendataria en cuanto a las obligaciones de ASISTENCIA estipuladas al predio materia del contrato de arriendo.

2ª.- Que se condene al demandado a restituir a la demandante el predio rural, mencionada en el hecho primero, segundo.

Además, si se realiza la operación aritmética de suma del valor del canon anual de arrendamiento según el contrato, el cual asciende a la suma de $17.454.000; multiplicado por el término del contrato, 4 años, nos arroja un valor de cuantía de $69.816.000, concluyéndose que estamos ante un proceso de restitución de inmueble arrendado de menor cuantía en los términos del art. 25 del CGP y de ellos conoce en primera instancia los jueces municipales en atención a lo normado en el artículo 18. Ibidem y que sin duda hace apelable las providencia que emita el juez en esta instancia preliminar.

Y como en el artículo 321 de la ley adjetiva aparece que es apelable los autos que resuelva sobre una medida cautelar, (N. 8; art. 321) y como el auto que negó la restitución provisional tiene por su naturaleza la característica de ser una cautela con el fin salvaguardar el bien, debía el A-quo conceder la apelación pues el proceso es como se explico de doble instancia y además se trata de una providencia apelable.

En consecuencia, se,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR indebidamente negada la concesión del recurso de apelación interpuesto contra el auto del 28 de junio de 2023 con el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de San Ángel, Magdalena, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, seguido por NURIS MERCEDES GUETTE RUDAS contra JESUS DAVID MACHADO SUAREZ, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTOS el aparte del 28 de junio de 2023 con del Juzgado Promiscuo Municipal de San Ángel, Magdalena, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, seguido por NURIS MERCEDES GUETTE RUDAS contra JESUS DAVID MACHADO SUAREZ, cuando no concedió la apelación, de acuerdo con lo esgrimido en las consideraciones.

TERCERO: ORDENESE al A-quo, conceda o admita el recurso de apelación del auto del 28 de junio de 2023 en el efecto devolutivo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, seguido por NURIS MERCEDES GUETTE RUDAS contra JESUS
DAVID MACHADO SUAREZ.

CUARTO: DEVUÉLVASE en su oportunidad el expediente al Juzgado de origen, para los fines legales y procesales pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE NERANDY ESCORCIA SUBIROZ
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PLATO **ESTADO** **Fijado en el Estado No. 059 en la secretaria hoy octubre tres (03) de dos mil veintitrés (2023) a las 8:00 AM.** **DIANA MARCELA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ** **Secretaria**