

**RAD No. 2022-00237-00.**

**RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL COMERCIAL.**

**SECRETARIA:** Señor Juez; pasó a su despacho el presente proceso, informándole que el Apoderado Judicial de la integrante de la parte demandada, presentó memorial interponiendo Recurso de Apelación, contra la Sentencia adiada 14 de Marzo de 2023; a su vez, le entero que procurador judicial del demandante solicita la corrección del número de cédula del actor, siendo el correcto el Nro.92.501.791.

**Sírvase proveer.**

**Sincelejo, 26 de mayo del 2023.**

**DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.**

**Secretaria.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023).**

En atención a la nota de secretaría precedente, acaeciendo que el Apoderado Judicial de la integrante de la parte demandada **MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS**, interpone Recurso de Apelación contra la Sentencia proferida en este asunto de calendas 14 de Marzo de 2023, sustentado en que mediante tal providencia se ordenó la restitución del inmueble objeto de litigio, basándose el Despacho en la extemporaneidad de la contestación de la demanda y proposición de excepciones, teniendo en cuenta el Juzgado que el término de su poderdante corría desde la notificación al curador ad litem, no obstante, arguye que en el sub lite se trata de una notificación por conducta concluyente desde el momento de aportación del poder a esta Unidad Judicial, aduce que no se le puede contabilizar el término con ocasión al enteramiento del Curador ad litem, ya que el tiempo debió contarse desde que le reconocieron personería jurídica, o en su defecto, desde la fecha que se le remitió el link,-13 de diciembre de 2022-, porque el término para contestar la demanda empezaba a correr cuando tuvo los documentos para poder ejercer la defensa, por lo que, según su dicho, el papel del auxiliar de la justicia quedaba desplazado con la presencia del nuevo apoderado; concluye aseverando que la sentencia dictada violó los derechos fundamentales al acceso a la administración de justicia, debido proceso, y contradicción de la prueba.

Debe partirse desde un principio que en la considerativa de la providencia del 14 de Marzo de 2023, quedaron condensadas y reiteradas las razones de hecho y de derecho por las cuales, se profirió la condigna Sentencia ordenando la restitución del bien inmueble arrendado Local Comercial, objeto del Contrato de Tenencia. Nro. LC 05410381 a la integrante de la parte pasiva de la acción civil-arrendataria-aquí también recurrente **MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS**, y al otro

demandado-arrendatario **CARLOS ANGEL FAJARDO CARDOZO**, cuales no fueron otras que el no ejercicio del derecho de contradicción y defensa en el lapso de tiempo legal, muy a pesar de haberse efectuado el enteramiento personal al integrante de la parte pasiva CARLOS ANGEL FAJARDO CARDOZO, según constancia secretarial el día 28 de septiembre de 2022, quien contestó la demanda y deprecó medios exceptivos perentorios extemporáneamente el 18 de enero de 2023, quedando meridianamente plasmado en Auto del 04 de noviembre de 2022 que el lapso de tiempo para brindar contestación al libelo feneció el 27 de octubre de 2022; por otro lado, a la otra demandada MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS, se le designó Curador Ad Litem, quien fue notificado personalmente en debida forma del auto admisorio de la demanda adiado 19 de julio de 2022, el día 25 de noviembre de 2022, iniciándole a correr el término para contestar el libelo desde el día 28 de noviembre de 2022, pero, el 30 de noviembre de 2022, RODRIGUEZ RAMOS confirió poder al profesional del derecho,- hoy impugnante-, quien fue tenido como tal por esta Unidad Judicial mediante interlocutorio del 14 de diciembre de 2022, (sin olvidar que el lapso de tiempo del traslado de la demanda seguía corriendo a partir de la notificación del libelo al defensor de oficio de Rodríguez Ramos), procediendo el mandatario designado por la integrante de la parte demandada a contestar la demanda, deprecando excepciones de mérito el día 18 de enero de 2023, remitiéndolas en esa data al correo institucional del Despacho, itérese, fuera del término estipulado en la norma procesal, pues, aquel solo contaba hasta el 17 de enero de 2023 para efectuar tal laborío, entonces, como ambos demandados excepcionaron fuera del término legal, este Decisorio procedió a dictar la condigna sentencia que dispuso declarar terminado el contrato de tenencia por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, en la data 14 de Marzo de 2023, remembrándole al impugnante y al otro demandado que, al incumplir la carga procesal de solucionar el valor de los alquileres adeudados y de los que se causaren durante el discurrir del proceso, da lugar por mandato legal a proferir decisión en su contra según el contenido del ordinal tercero, artículo 384 del C.G.P., todos los supuestos de hecho contenidos en la referenciada normatividad se tipificaron y fue la razón sustentatoria de la decisión tomada, y no las estimaciones subjetivas de apoderado judicial de la impugnante recurrente Rodríguez Ramos.

Se hace necesario advertir que el quejoso tuvo la oportunidad procesal para alzarse en reclamo contra el proveído adiado 28 de febrero de 2023 que ordenó abstenerse de correr traslado de las excepciones perentorias deprecadas por quien se duele; rechazó de plano el escrito contentivo de la contestación de la demanda, y dispuso no tener en cuenta el escrito de respuesta de demanda, y proposición de excepción de mérito incoad por el otro demandado CARLOS ANGEL FAJARDO CARDOZO; no obstante, se recalca dejó transcurrir en silencio el término para ello, adquiriendo firmeza y ejecutoria el auto en mención, y en consecuencia, dictose la condigna Sentencia aquí disputada, razón por la que no puede venir en la hora de ahora el

litigante a deprecar recurso alguno después de haber logrado firmeza y ejecutoria la providencia que le rechazó de plano el libelo contestatio.

Desde el pórtico se divisa que nos encontramos ante un proceso de única instancia tal como lo decanta el actual Estatuto Adjetivo Civil. *“Entonces y en atención a la aplicación de la ley procesal civil en el tiempo y a lo expresado por la jurisprudencia transcrita, forzoso es concluir que los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando se invoca como causal única la mora, son de única instancia”*<sup>1</sup>

Precisase que el presente litigio de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial, fue presentado por incumplimiento de las cláusulas del contrato, -**segunda, decimotercera, decimocuarta**-, por el no pago de los cánones de arrendamiento los cinco (5) primeros días de cada mes, a partir del 06 de abril de 2019, por valor de **UN MILLON DOCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** cada uno, y todos los que se causen durante el discurrir del proceso; más la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)** por concepto de Cláusula Penal, hasta que se verifique su pago total, más las costas procesales que se causen en este asunto, evidentemente la causal invocada para que se iniciara el trámite del presente litigio fue la mora en el pago del valor del alquiler, y según el numeral noveno del artículo 384 ejusdem, estos se tramitaran en única instancia, por lo que el Recurso Apelación incoada por el Apoderada Judicial de la parte demandada MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS es improcedente.

En el sub examine inexorablemente debe echarse mano del contenido del numeral 9º del art. 384 del CGP, que señala: *“9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”*; situación que se subsume en el caso del pleito puesto a conocimiento de esta Judicatura, por lo que resulta imperioso afirmar que el presente proceso se tramitará en única instancia, previsión aplicable a todos los procesos de restitución de tenencia, circunstancia que pone de presente que resulta inviable conceder el recurso de alzada, por cuanto la única causal que se planteó fue la mora en el pago del valor del alquiler, de donde resulta que la hermenéutica propuesta respeta el texto legal, en la medida que el numeral precitado –de clara estirpe procesal se aplica a todo tipo de contradictorios en los que se pretenda la restitución del bien arrendado.

La Honorable Corte Suprema de Justicia en **Sentencia STC10381 del cinco (05) de agosto de 2019 radicación Nro. 11001-02-03-000-2019-02160-00, M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona**, refiriéndose a la inadmisibilidad del recurso de apelación en los procesos de tenencia, elucubró:

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bogotá D.C., Auto del 2 de Abril de 2009, exp. 2002 00170 01. M.P. Dra. Julia Maria Botero Larrarte.

*"3. Atañedero al reproche enfilado a la inadmisión de la alzada por parte del tribunal encartado, el ruego tuitivo no sale avante, porque contrario a lo afirmado por el tutelante, esa determinación resultó acertada.*

*Obsérvese, en proveído de 20 de mayo pasado, el ad quem razonó: "(...) se inadmite el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 20 de febrero de 2019, (...) toda vez que de conformidad con los artículos 384, numeral 9, y 385 del C.G.P., "cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia", por lo que dicho medio de impugnación es improcedente (...)"*. A ello sumó: "(...) Asimismo, téngase que el [accionado], al interponer el recurso, carecía de derecho de postulación (art. 73 [ídem]), siendo claro que la "ratificación" posterior, es extemporánea (...)".

*Todo lo anterior, conllevó a la corporación criticada a inviabilizar la alzada incoada por Barrero Sánchez.*

*4. Las conclusiones adoptadas son lógicas, de su lectura, prima facie, no refulge anomalía; el colegiado convocado efectuó un estudio adecuado de los lineamientos normativos pertinentes que lo condujeron a la determinación cuestionada.*

*Nótese, como lo aseveró la magistratura atacada en el pronunciamiento censurado, tratándose de procesos de restitución de "tenencia" existe norma expresa (numeral 9 art. 384 del C.G.P.) que impone el trámite de única instancia a esa clase de actuaciones, cuando la mora en el pago de los instalamentos pactados en el contrato génesis de la "tenencia" es la motivación exclusiva de la pretensión restitutoria, como aconteció en el asunto objeto de la queja constitucional.*

*Desde esa perspectiva, la providencia examinada no se observa incoherente al punto de permitir la injerencia de esta jurisdicción".*

Y es que el recurso vertical, sin duda, contra cualquier providencia dictada dentro de un proceso de restitución de tenencia por la plurimencionada causal está prohibido, por disposición expresa de la norma adjetiva civil ut supra referenciado. El asunto, se reitera, es uno que, según la norma antes señalada se tramita en única instancia, lo que en modo alguno vulnera el debido proceso de las partes, sino que, a contrario sensu, tal negación se encuentra acorde a derecho y obedece a un análisis profundo y detallado del tema y de la ley que los regula, la cual permite inaplicar el principio constitucional de doble instancia, pues el mismo artículo 31 de la Carta Magna establece la posibilidad de tramitar procesos en única instancia, cuando la ley así lo disponga, como ocurre en el caso de marras, ergo, el constituyente dio facultad al legislador para establecer excepciones, tal como en este caso ocurre.

En otras palabras, el principio de la doble instancia no es un principio constitucional absoluto, pues el constituyente dejó en manos del legislador la posibilidad de contemplar procesos de única instancia, y el verbal de restitución de tenencia por mora en el pago de los cánones de arrendamiento es de tal categoría; luego carece de apelaciones en toda su extensión. Es eso lo que significa que sea de única instancia.

Revisado el cartulario, se tiene que efectivamente nos encontramos frente a un proceso de única instancia, como quiera que la causal de restitución invocada es la mora en el pago de cánones de arrendamiento por incumplimiento de las cláusulas del contrato,- **segunda, decimotercera, decimocuarta**, por el no pago de los cánones de arrendamiento los cinco (5) primeros días de cada mes, a partir del 06 de abril de 2019, por valor de **UN MILLON DOCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** cada uno, y todos los que se causen durante el discurrir del proceso; más la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)** por concepto de Cláusula Penal, hasta que se verifique su pago total, más las costas procesales que se causen en este asunto, como quedó contemplado en el auto que declaró la apertura del umbral admisorio, por lo cual, al ser de única instancia, no procede el recurso de alzada frente a ninguna de las decisiones que dentro del litigio tome el juez de conocimiento, y así quedará en la resolutive de este proveído.

Por otra parte, el procurador judicial del demandante ANGEL JOSÉ CARRASCAL CÓRDOBA solicita la corrección del número de cédula del actor, pues, por una pifia involuntaria esta Unidad Judicial plasmó en la sentencia adiada 14 de marzo de 2023 como su número de identificación el 92.510.791, siendo el correcto el Nro.92.501.791, por ser legal y procedente, se procederá a ello.

En mérito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Deniéguese el Recurso de Apelación, interpuesto legalmente en tiempo por el Procurador Judicial de la integrante de la parte demandada **MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS**, identificada con cédula de ciudadanía Nro.64.560.930, contra la Sentencia de calendas catorce (14) de Marzo de 2023, mediante la cual se declaró judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial Nro.LC05410381 suscrito en la data 29 de enero de 2019, por las partes contendientes en este asunto, por el incumplimiento de las cláusulas del contrato,- **segunda, decimotercera, decimocuarta**, por el no pago de los cánones de arrendamiento los cinco (5) primeros días de cada mes, a partir del 06 de abril de 2019, por valor de **UN MILLON DOCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** cada uno, y todos los que se causen durante el discurrir del proceso; más la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)** por concepto de Cláusula Penal, hasta que se verifique su pago total, más las costas procesales

causadas en este asunto; y consecuentemente, ordenó la restitución del bien inmueble arrendado local comercial objeto del contrato de tenencia Nro. LC05410381, suscrito entre las partes en la data 29 de enero de 2019, ubicado en la Carrera 10 Nro.30A -16 Casa 10, Manzana E, Urbanización El Caribe, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, individualizado con matrícula inmobiliaria Nro. 340-18784 de la ORIP de Sincelejo, Sucre, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas (...); y por último condenó en costas a la parte demandada, por las extractadas consideraciones acotadas en la parte motiva de la providencia a que se ha hecho referencia y a este proveído.

**SEGUNDO:** CORRÍJASE el número de la cédula de ciudadanía perteneciente al demandante **ÁNGEL JOSÉ CARRASCAL CÓRDOBA** en el sentido que el correcto es 92.501.791, y no, como aparece plasmado en el numeral SEGUNDO de la Sentencia de calendas catorce (14) de Marzo de 2023, a través de la cual se ordenó la restitución del bien inmueble arrendado de local comercial matrícula 340-18784, objeto del contrato de tenencia Nro.LC 05410381, suscrito entre las partes contendientes, el cual debería ser entregado por los arrendatarios **MAYERLINE DEL CARMEN RODRIGUEZ RAMOS**, y **CARLOS ANGEL FAJARDO CARDOZO**, al demandante **ÁNGEL JOSÉ CARRASCAL CÓRDOBA**.

Los ordinales primero y tercero de la Sentencia proferida en este asunto de calendas catorce (14) de Marzo de 2023 se mantienen incólumes.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**  
**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO**

Firmado Por:  
Ricardo Julio Ricardo Montalvo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002 Oral  
Sincelejo - Sucre

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: **782a592e0d1ec688a7be8565486fd94f7316ab55b1ae6fedf0dac4b85a48e9cd**

Documento generado en 26/05/2023 04:23:04 PM

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