

Interlocutorio: No. 545
Radicado No.: 2022-00149-00
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona
Demandado: Edgar Fernando Sánchez G, Jorge Mario Ramírez Muñoz, Nidia del Socorro Cañas

Constancia secretarial: A Despacho de la señora Juez el presente asunto, informándole que el término de traslado del recurso de reposición en subsidio apelación, formulado por el apoderado de la demandante, se corrió mediante lista de traslado N° 9 tal y como lo ordena el artículo 110 del Código General del Proceso, así:

Días hábiles: 24, 25 y 26 de julio de 2023

Días inhábiles: 22 y 23 de julio de 2023

Observaciones: dentro del término, los demandados Jorge Mario Ramírez Muñoz y Nidia del Socorro Cañas presentaron escritos solicitando que no se realice la devolución del bien al señor Edgar Fernando Sanchez, además de pedir ser eximidos de responsabilidad respecto de lo que pueda pasar en el inmueble.

De manera extemporanea el apoderado del señor Edgar Fernando Sánchez, presentó escrito informando que la parte demandante no le había remitido el memorial del recurso, solicitando no se reponga el auto atacado, explicando que ha pagado el canon de arrendamiento y que no va a deteriorar o destruir el bien.


ALEJANDRA CARONA JARAMILLO
Secretaria



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL Riosucio - Caldas

Riosucio, Caldas, tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

I. ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación, formulado por el apoderado de la demandante, en contra del numeral quinto de la parte resolutive del auto N°476 del 13 de julio de 2023, que ordenó a las partes cumplir con las obligaciones, deberes y responsabilidades tal y como se acordaron en el contrato de arrendamiento.

II. ANTECEDENTES

El 01 de septiembre de 2022, correspondió por reparto demanda verbal de restitución de inmueble arrendado formulada por la señora SORAYA DEL PILAR HERNÁNDEZ CARDONA, a través de apoderado judicial en contra de los señores EDGAR FERNANDO SANCHEZ GUTIERREZ, JORGE MARIO RAMIREZ MUÑOZ y NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS BETANCUR, a la que se le asignó el número de radicado 2022-00149-00, habiéndose admitido la demanda,

Interlocutorio: No. 545
Radicado No.: 2022-00149-00
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona
Demandado: Edgar Fernando Sánchez G, Jorge Mario Ramírez Muñoz, Nidia del Socorro Cañas

y corrido el traslado a los demandados, se profirió sentencia, no obstante el demandado Edgar Fernando Sánchez solicitó la nulidad por indebida notificación, tras haberla negado y decididos los recursos interpuestos en contra de la negatoria, el demandado presentó acción de tutela, la cual prosperó en ambas instancias, ordenando resolver nuevamente la solicitud de nulidad considerando las reglas de notificación actuales.

Acatando lo resuelto por el superior, se decretó la nulidad de la sentencia dictada el 31 de octubre de 2022, teniendo por notificado al demandado Sánchez Gutiérrez por conducta concluyente, ordenando a las partes cumplir las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento inclusive la entrega del predio al demandado, so pena de dar aplicación a las sanciones de que trata el artículo 44 del Código General del Proceso.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Alega el apoderado demandante que el demandado no ha cumplido con las obligaciones a su cargo, puesto que conforme al numeral cuarto del contrato de arrendamiento, transcurrido un año, debía incrementarse el canon de acuerdo a como lo estime el arrendador, por lo que, desde el mes de octubre del año 2022, debió pagar un valor de arrendamiento de acuerdo al IPC, sin que hasta la fecha haya reconocido la diferencia.

Citó el inciso segundo del artículo 384, resaltando que el demandado debe consignar los cánones que se causen dentro del proceso, si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito.

Además, pidió que de cancelarse los dineros adeudados tampoco se hiciera la devolución del predio al señor Edgar Fernando Sánchez, hasta tanto se profiriera sentencia dentro del proceso, explicando que el demandado había manifestado públicamente que en caso de perder la demanda destruiría el predio y se llevaría todo lo que fuera posible, pidiendo realizar una inspección judicial al bien para ordenar la restitución provisional.

Argumentó que, si bien se decretó la nulidad del proceso por indebida notificación, el lanzamiento y la entrega del predio se realizó en virtud a una orden, pues la sentencia se encontraba en firme, y que en la diligencia, el demandado no presentó oposición alguna, aunado a que en la misma, se evidenció que se encontraban subarrendado dos locales comerciales.

Finalmente solicitó reponer el numeral quinto del auto No. 476 del 13 de julio del 2023, negando la devolución del bien objeto de litigio al demandado y ordenado la restitución provisional del predio a la demandada

Los demandados JORGE MARIO RAMÍREZ MUÑOZ y NIDIA DEL SOCORRO CAÑAS se pronunciaron solicitando no devolver el bien al señor SANCHEZ,

Interlocutorio: No. 545
Radicado No.: 2022-00149-00
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona
Demandado: Edgar Fernando Sánchez G, Jorge Mario Ramírez Muñoz, Nidia del Socorro Cañas

pidiendo la restitución provisional a favor de la señora HERNÁNDEZ CARDONA además de que se eximan de responsabilidad en caso de que ocurra algo en el predio.

De manera extemporánea el abogado del señor EDGAR FERNANDO SÁNCHEZ informó que el apoderado de la demandante no le había enviado copia del escrito de reposición, actuando de manera maliciosa y desconociendo los preceptos del artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, indicó que se encuentra privado del predio desde hace mas de un mes, sin embargo, canceló la mensualidad correspondiente y explicó que no va a deteriorar o destruir el bien, por tratarse de un lote sin ninguna construcción.

IV. CONSIDERACIONES

Indica el apoderado demandante que el señor Edgar Fernando Sánchez Gutiérrez no está cumpliendo con sus obligaciones como arrendatario, por no cancelar el incremento del IPC en el canon desde el mes de octubre del año 2022; pues, en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento se pactó que vencida la primera anualidad y en caso de renovación del contrato, el valor del arrendamiento se incrementaría de acuerdo a lo que estimara el arrendador.

Al respecto ha de considerarse que si bien, de acuerdo a la referida clausula, el arrendador contaba con la facultad de subir el valor del canon mensual a su arbitrio, no es menos cierto que dicha decisión debía ser informada al arrendatario, requiriéndolo para que a partir de una fecha estipulada cumpliera con el reajuste correspondiente; no obstante, no existe prueba de que se instara de alguna forma al obligado para que cumpliera con la carga, lo que hace imposible que el mismo atendiera tal exigencia.

Aunado a lo anterior, la demanda se recibió desde el mes de septiembre de 2022, sin que en los hechos de la misma o en el desarrollo del proceso se alegara nada respecto a la falta de pago de los cánones de arrendamiento, sin que esta sea la instancia para ventilar nuevos hechos y controversias entorno al proceso.

De otro lado, la parte demandante pide que se realice inspección judicial y se ordene la restitución provisional del bien a su favor, argumentando que, si se entrega el bien al señor Sánchez Gutiérrez, podría sufrir un deterioro grave por las afirmaciones realizadas públicamente por este.

Tal solicitud será negada puesto que la destrucción que podría sufrir el predio no se acredita de ninguna forma, además el demandado indicó que tales afirmaciones son mentiras y que se trata de un lote sin ninguna construcción, y que las mejoras realizadas para habilitarlo como parqueadero, fueron a su cargo; así mismo, en este momento el bien se encuentra en custodia de la propietaria por lo que realizar una inspección para verificar las condiciones de un predio que la misma dueña posee, sería inocuo.

Interlocutorio: No. 545
Radicado No.: 2022-00149-00
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona
Demandado: Edgar Fernando Sánchez G, Jorge Mario Ramírez Muñoz, Nidia del Socorro Cañas

Finalmente respecto al argumento, relacionado con que la entrega del bien se realizó en virtud a una orden, que el demandado no se opuso a la misma, y que se encontraron dos locales subarrendados, el mismo no tiene la potencialidad de derruir las decisiones hasta ahora adoptadas, puesto que como el mismo apoderado lo dice y es bien sabido, dentro del proceso se decretó la nulidad de la sentencia, por lo que la directriz impartida para la entrega del predio no tiene ninguna validez en este punto; además lo acontecido o evidenciado en una diligencia que no está vigente no puede ser motivo de decisión alguna.

Mas bien, lo legitimo es que todas las situaciones ahora develadas por la parte accionante, deben ser utilizadas y acreditadas en su oportunidad procesal para sacar avante sus pretensiones, ello, en garantía de sus derechos de contradicción y defensa que le asisten.

Así las cosas, no se encontraron los argumentos suficientes para reponer el auto recurrido, por lo que no queda otro camino diferente que confirmar en su integridad el auto No. 476 del 13 de julio del 2023, por encontrarse ajustado a derecho.

Ahora bien, respecto del recurso de apelación que fue formulado de manera subsidiaria ha de decirse:

El artículo 321 del Código General del Proceso, de manera taxativa establece: *“Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.”* (subrayado fuera del texto)

Por su parte el artículo 25 ibidem dispone: *“Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía. Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).”*

El numeral sexto del artículo 26 ejusdem especifica que, la cuantía se determinará *“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.”*

El numeral primero del artículo 17 de la misma normatividad detalla que *“los jueces civiles municipales conocen en única instancia: De los procesos contenciosos de mínima cuantía (...)”* (subrayado fuera del texto)

Interlocutorio: No. 545
Radicado No.: 2022-00149-00
Demandante: Soraya del Pilar Hernández Cardona
Demandado: Edgar Fernando Sánchez G, Jorge Mario Ramírez Muñoz, Nidia del Socorro Cañas

En el caso de marras, el canon de arrendamiento fue fijado en la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00), y el termino de duración del contrato inicialmente fue de 2 años, es decir 24 meses, por lo que claramente, al hacer la operación matemática, se obtiene que la cuantía del proceso ascendía a la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000)

Para el año 2022, anualidad en la cual se presentó la demanda, el salario mínimo legal mensual vigente equivalía a \$1.000.000,00, lo que significa, que lo procesos de mínima cuantía ascendían a la suma de \$40.000.040,00, siendo de menor cuantía, y en consecuencia de doble instancia, los procesos que superaban dicho monto.

De las cuentas realizadas, salta a la vista que el proceso de restitución de inmueble arrendado que hoy nos atañe, corresponde a un asunto de mínima cuantía y consecuentemente a un proceso de única instancia frente al cual no procede el recurso de apelación, por lo que se negará por improcedente.

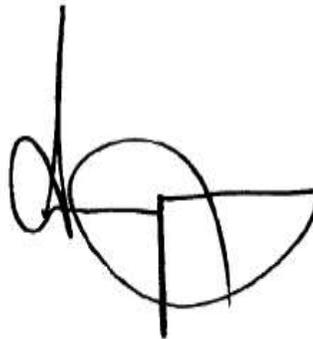
Por lo anteriormente expuesto el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE RIOSUCIO, CALDAS.

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el numeral quinto del No. 476 del 13 de julio del 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: NEGAR por improcedente el recurso de apelación formulado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA ANGÉLICA BOTERO MUÑOZ
Juez

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL RIOSUCIO, CALDAS
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO <u>086</u> DEL <u>04</u> DE <u>agosto</u> DE 2023
ALEJANDRA CARDONA JARAMILLO Secretaria