



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS**

Agosto veintiocho (28) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	Diligencia de Entrega de Bien Arrendado
RADICADO No.	17873-40-89-001-2023-00322-00
DEMANDANTE	Terrazas de La Florida S.A.S.
DEMANDADO	Wilfrido Acosta Buelvas

Procede el despacho a considerar la presente solicitud extraproceso, tendiente a que se efectúe diligencia de entrega de bien arrendado previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

El artículo 69 de la Ley 446 de 1998, por el cual se regulan las facultades de los Centros de Conciliación respecto de los trámites conciliatorios sobre inmueble arrendado, señala,

“ARTÍCULO 69. Los Centros de Conciliación podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a los Inspectores de Policía para realizar la diligencia de entrega de un bien arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta al respecto”.

Norma que, vale la pena resaltar, fue reproducida con mayor claridad en el nuevo estatuto de conciliación, esto es la Ley 2220 de 2022 publicada el 30 de junio de 2022 y vigente a partir del 30 de diciembre de 2022, en los siguientes términos,

“ARTÍCULO 144. INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE CONCILIACIÓN SOBRE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO. En caso de incumplimiento de un acta de conciliación

sobre entrega de bien inmueble arrendado, los centros de conciliación o el conciliador podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega".

Disposición normativa que en su debida interpretación lleva a las siguientes conclusiones, i) que los centro de conciliación pueden solicitar ante la autoridad judicial competente la entrega de bienes arrendados, ii) que la diligencia de entrega se efectúa a través de las inspecciones de policía previa comisión del Juez competente para ello iii) que la solicitud de entrega de bienes arrendados está condicionado a la constancia de incumplimiento de un acuerdo conciliatorio y iii) que el incumplimiento del acuerdo conciliatorio recaiga exclusivamente sobre el deber de entrega de bienes arrendados.

Conclusiones a las cuales se debe llegar sin dubitación alguna, si se tiene en cuenta que, si lo pretendido por el legislador era implementar un procedimiento expedito para entrega de bienes arrendados, no es dable pensar o tan siquiera sugerir que el incumplimiento esté derivado de una prestación diferente a la entrega misma.

Tanto es así que, el desarrollo de la actuación judicial se limita a ordenar la comisión ante una Inspección de Policía, quien adelantará la labor encomendada sin que exista la posibilidad de presentar oposiciones a la entrega¹, o tan siquiera alguna controversia sobre la prestación debida, pues se reitera, ella se limita a la entrega acordada en la conciliación.

Ahora bien, estudiado el acuerdo conciliatorio celebrado por Terrazas de La Florida S.A.S. y Wilfrido Acosta Buelvas, es claro que ambas partes decidieron dar continuidad al contrato de arrendamiento celebrado el 4 de octubre de 2019 respecto del local comercial ubicado en el "piso 2 del Centro Comercial Terrazas de la Florida, Carrera 1ª No. 71-301 Local 17, en el municipio de Villamaria, Caldas" con el fin de desarrollar las actividades relacionadas con un lavadero ecológico.

Asimismo, llegaron a un acuerdo de pago sobre los cánones adeudados, esto es pagar una suma de dinero correspondiente a \$19.102.034, la cual sería

¹ Artículo 309 del Código General del Proceso

pagadera de la siguiente forma:

“1. Un pago por la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$6.367.344) por tardar el día treinta (30) del mes de junio de 2023.

2. Un pago por la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$6.367.344) por tardar el día treinta (30) del mes de julio de 2023.

3. Un pago por la suma de SETS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$6.367.344) par tardar el día treinta (30) del mes de agosto de 2023”.

Adicionalmente, Wilfrido Acosta Buelvas se obligó a seguir pagado los cánones de arrendamiento causados de forma ordinaria y que, en caso de incumplimiento de la prestación dineraria se resolvería el contrato de arrendamiento y procedería con la entrega del bien inmueble arrendado.

De modo que, el acuerdo conciliatorio nunca dio por terminado el contrato de arrendamiento, ni mucho menos obligó al arrendatario a proceder en una fecha determinada con la restitución o entrega del bien arrendado, pues ello estaba condicionado al incumplimiento de una obligación dineraria.

En ese contexto, es palmario que el canon normativo en cita no se adecua con lo acordado por las partes en audiencia de conciliación del 5 de junio de 2023, la cual, se itera, se limitó a acordar el pago de los emolumentos adeudados, sin que se estableciera la terminación del contrato de arrendamiento, y por ende, la entrega del bien arrendado.

En efecto, esta célula judicial no puede extender la interpretación de la norma en cita a cualquier incumplimiento del acuerdo conciliatorio para ordenar la restitución pretendida, más aun cuando, el sustento de la solicitud adiada por Terrazas de La Florida S.A.S. es que “el convocado incumplió con los compromisos acordados en la audiencia de conciliación, y a la fecha de hoy no ha realizado el pago de las cuotas pactadas ni de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad al acuerdo”.

Acceder a las suplicas de la solicitante conllevaría a desconocer la existencia del escenario natural para este tipo de controversias que es el proceso de restitución de inmueble arrendado regulado en el artículo regulado en el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso y no solamente ello, sino que se desconocerían todas las garantías consagradas en favor del comerciante reguladas en los artículo 518 y siguientes del Código de comercio.

En consecuencia, imperativo resulta rechazar de plano la solicitud de aprehensión y entrega de bien dado en garantía mobiliaria por Finesa S.A., por tanto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO la solicitud de solicitud de diligencia de entrega de bien arrendado promovida por Terrazas de La Florida S.A.S. en contra de Wilfrido Acosta Buelvaso, en aplicación del mecanismo contemplado en el artículo 144 de la Ley 2220 de 2022, conforme lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el archivo definitivo de las presentes diligencias previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ

Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

En la fecha, veintinueve (29) de agosto de 2023
Se notifica la providencia por Estado No. 040



JULIANA ARIAS ESCOBAR
Secretaria