



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA
CUNDINAMARCA

Tena, Cundinamarca, diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: Abreviado - Restitución Inmueble Arrendado
RADICACION: No 2022-00185
DEMANDANTE: Juan Antonio Romero
DEMANDADO: Simón Darío Morales Ruíz

ASUNTO A TRATAR

Cumplido el trámite del recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado del demandado en contra del auto de fecha 17 de agosto de 2022, se impone decidir lo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

Mediante auto proferido por este despacho, el día 17 de agosto del año 2022, se admitió la demanda de inmueble arrendado incoado por JUAN ANTONIO ROMERO AREVALO en contra de SIMON DARÍO MORALES.

El demandado se notificó de la demanda y su admisión el 29 de agosto de 2022. Con fecha 1º de septiembre siguiente, allega a las diligencias memorial confiriendo poder al doctor ALEXIS ANGARITA BERDUGO quien a su turno interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto admisorio de la demanda.

Argumenta su solicitud señalando que del libelo de la demanda se deduce que el demandante no solo alega el incumplimiento en el pago de los cánones, sino que también invoca como causales de restitución la no entrega del inmueble en el plazo pactado y la no comparecencia del demandado a la Personería Municipal de Tena a fin de adelantar un trámite conciliatorio, considerando que al no ser únicamente la causal de mora en el pago la alegada, el proceso debe ser tramitado por el procedimiento verbal, el que requiere derecho de postulación.

En consecuencia, y como quiera que el demandante acudió al proceso a nombre propio solicita se revoque el auto atacado y se rechace la demanda. Adicionalmente, el 5 de septiembre, aporta a la actuación comprobante de depósito judicial por valor de \$2'452.836,00, a fin de ser oído en el proceso.

Corrido el traslado, la parte demandante solicita que, de conformidad a lo establecido en el numeral 4º del art. 384 del C G del P, y considerando que el demandado no aportó la constancia de pago de los cánones de arrendamiento adeudados en término, no sea oído en el proceso.

Con relación a la solicitud de rechazo de la demanda al no haber hecho uso del derecho postulación toda vez que se trata de un proceso de primera instancia y no de única, señala que la pretensión de la demanda es la falta de pago del canon de arrendamiento, siendo las demás situaciones consecuencia de ella. De igual manera

indica que los artículos 25 y 26 del C G del P., establecen las cuantías, siendo de mínima cuantía la que no exceda de 40 smmlv, razones por la cuales considera que el procedimiento a aplicar en el presente asunto es el de única instancia, por lo que solicita se niegue el recurso interpuesto y se mantenga incólume la decisión refutada.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Previo a entrar en cualquier análisis, el despacho reconoce y tiene al doctor ALEXIS ANGARITA BERDUGO portador de la T.P. No. 179.503 del C. S. de la J. como apoderado de señor SIMÓN DARIO MORALES RUIZ en los términos del memorial poder conferido.

Ahora bien, el artículo 348 del estatuto adjetivo civil, establece el recurso de reposición como la herramienta que garantiza los derechos de defensa y contradicción con el fin de que el Juez revoque o modifique las decisiones de las cuales una de las partes esté en desacuerdo con ellas.

El problema jurídico se ciñe a determinar si realmente al recurrente le asiste la razón en sus argumentos para pedir la revocatoria del auto admisorio de la demanda de fecha 17 de agosto de 2022 al haberse dado el trámite errado por cuanto son varias las pretensiones de la demanda y en consecuencia el demandante debía comparecer al proceso a través de apoderado.

Sea lo primer determinar si el demandado debe ser oído en el proceso hasta tanto no demuestre las consignaciones en forma debida, de los cánones de arrendamiento adeudados ya que el aportado se hizo en forma extemporánea.

Revisadas las diligencias se observa que el demandado con escrito radicado el 5 de septiembre de 2022, allegó a las diligencias constancia de constitución de título de depósito judicial en el Banco Agrario a órdenes de éste despacho y dentro del radicado de la referencia por la suma de \$2'452.836,00. Posteriormente aportó dos soportes de constitución de depósitos judiciales dentro del radicado de la referencia, ante el mismo banco y a órdenes del Juzgado por valor de \$608.399,00 cada uno, señalando que corresponden a los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre, sumando un total de \$3'669.634,00.

Del texto de la demanda se extrae que el canon pactado fue de \$600.000,00 mensuales y a la fecha de su presentación (22 de julio de 2022), el demandado adeudaba la suma de \$1'800.000,00; en consecuencia, a la fecha de interposición del recurso (1º de septiembre) se habrían causado el mes de agosto, pues se pactó el pago del arriendo dentro de los cinco primeros días del mes¹, en consecuencia para esa fecha fueron consignados los dineros correspondientes a la deuda (\$1'800.000,00 deuda anterior + \$600.000,00 arriendo agosto)

Adicionalmente el demandado ha aportado los soportes correspondientes a la constitución de depósitos judiciales para los meses de septiembre y octubre en razón de \$608.399,00 por cada mes. De esta forma se evidencia que dichos pagos están acreditados por el demandado y allegados a este despacho con el fin de que sea escuchado en el proceso de la referencia.

Frente al tema, el inciso 2º del numeral 4º el art. 384 del C G P que señala:

¹ Cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

4. Contestación, mejoras y consignación...

Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

De la norma trascrita se puede determinar que para ser oído en el proceso el demandado debe consignar los dineros que adeuda a la fecha, situación que se encuentra acreditada. Así las cosas, el demandado debe ser escuchado en el proceso por haber dado cumplimiento a lo establecido en la norma.

Una vez zanjada esta solicitud, procede el despacho a resolver el recurso incoado.

Señala el recurrente que dentro de la presente actuación se dio un trámite errado al considerar que el demandante señala además de la causal de falta de pago del canon establecido, otras causales como la no entrega del inmueble dentro del término establecido en el contrato y la no asistencia del demandado al trámite conciliatorio ante la Personería Municipal.

De la lectura de la demanda se extrae lo siguiente:

En el encabezado de la demanda el señor JUAN ANTONIO ROMERO AREVALO señala que pretensiones presenta demanda por la vía de proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, invocando la causal de FALTA DE PAGO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO, en contra de SIMON DARIO MORALES.

Luego en el acápite de las pretensiones incoa en la primera se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en la calle 2 No. 2-11 primer piso, especificando que la causal por la cual hace esta solicitud es la FALTA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO desde el mes de mayo de 2022.

Las demás pretensiones son consecuencia de la primera, esto es, que se decrete la restitución y entrega del inmueble a favor del demandante, que de no proceder a esta entrega se proceda con el trámite de lanzamiento del demandado del inmueble, que el demandado consigne los cánones de arrendamiento causados para ser oído en el proceso y que se condene en costas a la parte demandada.

El recurrente indica que el extremo activo del litigio alude causales adicionales a la de falta de pago, como la no entrega del inmueble dentro del término estipulado en el contrato y la no comparecencia del arrendatario a la diligencia de conciliación. Observa el despacho que si bien dentro del texto de la demanda en el numeral DECIMO PRIMERO de LOS HECHOS se encuentra consignado lo señalado por el recurrente, también lo es que se especifica que estos son compromisos incumplidos por el arrendatario más no causales para dar por terminado el contrato.

Adicionalmente, el demandante al descorrer el traslado del recurso es enfático en señalar que la única causal que impetra es la de no pago del canon de arrendamiento, la que no fue atacada por el recurrente quien con el pago que ha venido efectuando, acepta esa responsabilidad.

Al respecto el art. 384-9 del C G P 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."

Por su parte, la Ley 820 de 2003, régimen de arrendamiento, frente a las causales de terminación del contrato de arrendamiento establece:

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*
- 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*
- 4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.*
- 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.*
- 6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.*
- 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

- a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;*
- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;*
- c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;*
- d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.*

Quando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el

cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

De la normatividad que antecede, se observa que el demandante no alegó causal diferente a la establecida en el numeral 1º del art. 22 de la Ley 820 de 2003, y las manifestaciones adicionales que menciona el recurrente tomadas del acápite de los hechos, son consecuencia de la razón principal, no siendo alegadas como otras causales para solicitar la restitución del inmueble.

Frente al tema la Jurisprudencia ha sido pacífica en reiterar que no existe vulneración alguna al debido proceso al dar trámite al proceso de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía por la causal contenida en el numeral 9º precitado,

Es así como la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia de Tutela señaló:

“Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, “el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes” (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

Desde esta óptica, entonces, no cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 -vigente para la época en que se adelantó el pleito censurado, y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9º del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual “cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”, es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario.²

Bajo tal rasero, éste despacho debe señalar que el recurso interpuesto por la parte demandante no está llamado a prosperar, y en consecuencia no revocará el auto de fecha 17 de agosto de 2022, mediante el cual se admitió la demanda y se ordenó dar trámite de única instancia, debiéndose continuar con el discurrir de la actuación.

Como consecuencia de lo anterior, no se concederá el recurso de apelación interpuesto en subsidio por tratarse de trámite de única instancia.

En aras de salvaguardar el derecho de contradicción y defensa del demandado y de conformidad a lo establecido en el inciso 4º del artículo 118 del Estatuto Procedimental Civil, se ordena continuar con el término de contestación de la demanda, ordenando correr los términos por secretaría, los que continuaran al día siguiente de la notificación de la presente decisión.

²Sentencia de Tutela STC10852-2019 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. 15 de agosto de 2019

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tena,

RESUELVE

PRIMERO: Téngase por notificado el demandado, señor SIMON DARIO MORALES RUIZ.

SEGUNDO: Reconózcase y téngase al doctor ALEXIS ANGARITA BERDUGO portador de la T.P. No. 179.503 del C. S. de la J. como apoderado de señor SIMÓN DARIO MORALES RUIZ en los términos del memorial poder conferido.

TERCERO: No reponer el auto de fecha 17 de agosto del año 2022 mediante el cual se admitió la demanda, y en consecuencia se ordena continuar con el trámite de la actuación.

CUARTO: No conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio toda vez que, el trámite es de única instancia.

QUINTO Por secretaria contrólese el término faltante para que con el que cuenta el demandado para contestar la demanda, el que inicia a partir del día siguiente a la notificación del presente auto, conforme a lo señalado en la parte motiva de la presente decisión.

NOTIFÍQUESE.

El juez,


JOSÉ LUIS BALLESTEROS ALBARRACÍN
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
TENA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior se notifica a las partes por anotación en Estado No 60, de fecha 14 de noviembre de 2022.


SANDRA PATRICIA INFANTE SANTANA
Secretaria