

A Despacho para proveer el **recurso de queja** que en forma subsidiaria al de reposición interpuso el apoderado judicial de la parte demandante sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.**, contra el auto interlocutorio No. 1788 de fecha **julio 17 de 2023**, mediante el cual se niega el **recurso de apelación** contra la sentencia No. 009 de fecha 16 de mayo de 2023, procedente del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**. Santiago de Cali, 07 de marzo de 2024.

MARÍA DEL CARMEN QUINTERO CÁRDENAS
La secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

AUTO INTERLOCUTORIO No, 108 (Segunda instancia)
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, marzo siete (07) de dos mil veinticuatro (2024)

RAD- 760014003004202200701-01

Procede el despacho a resolver el **recurso de queja** que en forma subsidiaria al de **reposición** interpuso el apoderado judicial de parte demandada sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.** contra **auto interlocutorio No. 1788 de julio 17 de 2023**, mediante el cual se niega el **recurso de apelación** contra la sentencia No. 009 del 16 de mayo de 2023, procedente del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** en el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE ESPACIO CONCEDIDO** iniciado por la sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.** contra la señora **MARÍA ANGÉLICA BONILLA RINCÓN**.

ANTECEDENTES

La sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.** instaura demanda **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE ESPACIO CONCEDIDO** contra la señora **MARÍA ANGÉLICA BONILLA RINCÓN**, mediante la cual pretende la

restitución de tenencia del espacio denominado burbuja ZC-104, ubicado en la zona común del segundo nivel del centro comercial y de negocios Holguines Trade Center P.H., la cual correspondió por reparto al **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**.

Se inadmitió la demanda entre otras por no haberse estimado la cuantía, de conformidad con el numeral 9º del artículo 82 del Código General del Proceso, siendo subsanada dentro del término legal conforme a lo estipulado en el artículo 26 ibídem, **determinando la cuantía en \$10.611.768**, cálculo resultante de multiplicar el canon de arrendamiento por los 12 meses anteriores a la presentación de la demanda.

Mediante auto No. 2251 de fecha **09 de febrero de 2023** el juez a quo resuelve admitir la demanda.

El **16 de mayo de 2023** el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** dicta sentencia No. 009, en la cual resuelve negar las pretensiones incoadas por la parte demandante y condena en costas.

El apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de apelación contra la anterior sentencia.

Auto objeto de queja

Mediante auto **No. 1788 del 17 de julio de 2022** el Juez A quo resuelve el recurso de apelación anteriormente mencionado, así:

“Teniendo en cuenta el escrito que antecede, dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE ESPACIO CONCEDIDO**, el apoderado judicial de la parte actora, dentro del término procesal oportuno, interpone recurso de apelación contra la Sentencia No. 009 del 16 de mayo de 2023, el cual debe ser rechazado por improcedente.

Para el presente caso, teniendo en cuenta la competencia funcional aplicada al proceso, se evidencia que de conformidad con el Artículo 17 del C. G. del P., la competencia es privativa de los jueces civiles municipales, ya que por tratarse de un proceso de mínima cuantía, al haber sido establecida en la suma de \$ 10.611.768.00, al momento de la presentación de la demanda, de tal forma que el trámite impartido es de única instancia sin que haya lugar a conceder la

apelación para que sea de conocimiento del superior jerárquico, razón por la cual se rechaza la apelación interpuesta por la parte demandante por improcedente.”

Inconforme con la decisión y dentro de la oportunidad legal el apoderado judicial de la parte citada presentó recurso de **reposición** y en subsidio **apelación** contra el **auto No. 1788 del 17 de julio de 2024**, manifestando que:

“En primer lugar, es preciso señalar que el presente proceso no es un proceso de única instancia por disposición legal, específicamente por el artículo 384 del Código de Comercio. De esta manera:

“Las reglas que deben aplicarse en los procesos de Restitución de Inmueble arrendado que se encuentran en el artículo 384 del Código de Comercio, específicamente, es de relevancia remitirse al tenor literal del numeral 9 del artículo mencionado, que establece que:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...) (...)”

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.”

De conformidad con la norma transcrita, es claro que los únicos procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan en única instancia son aquellos en los cuales la causal de la restitución es exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento. Por lo que puede concluirse que aquellos procesos que se tramitan debido a una causal distinta a la contenida en el numeral 9 del artículo 384 del Código de Comercio son de doble instancia.”

En segundo lugar, el artículo 384 del Código de Comercio que establece que los procesos de restitución de inmueble arrendado que se promueven por una causal distinta a la mora no son de única instancia, aplica para procesos verbales de restitución de inmuebles dados en tenencia a cualquier título, tal como se señaló en el recurso interpuesto en contra de la sentencia No. 009 del dieciséis (16) de mayo de 2023.

Ahora bien, surge el interrogante de si el numeral 9 del artículo citado aplica al caso concreto (proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble), y es aquí donde se torna relevante el artículo 385 del Código de Comercio, ...

En este sentido, el artículo 384 del Código de Comercio aplica no solo a los procesos de restitución de bienes dados en tenencia a título de arrendamiento, sino también a los procesos de restitución de bienes dados en tenencia a cualquier título. Debe ser claro entonces que, en virtud del citado artículo, por encontrarnos ante un proceso de restitución de tenencia de bien inmueble dado a título de concesión, el numeral 9 del artículo 384 tiene plena aplicación legal.

Puede concluirse que, Si la causal de restitución alegada en la demanda obra única y exclusivamente sobre la mora o no pago del arrendamiento, entonces será un proceso de única instancia. Sin embargo, Si en la demanda se alegan otras causales, ya no es un proceso de única instancia, tal como sucede en el presente caso.

En este sentido, lo estipula la sentencia con fecha del nueve (9) de octubre de dos mil diecinueve (2019), del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL con referencia: 13001-31-03-004-2018-00205-02 donde se especifica que:

“El número de instancias del proceso de restitución depende, no solo de la cuantía, sino también de los hechos que el demandante aduce como causa de la pretensión.”

Ahora bien, en tercer lugar, es importante señalar la forma como se determina la competencia para los procesos de restitución de tenencia de inmuebles. Debido a que en el presente proceso no se pretende un resarcimiento económico sino una restitución del espacio por disposición contractual, por tanto, la competencia no se determina en razón de la cuantía sino en razón de la naturaleza del proceso. Así, el numeral 7 del artículo 28 del Código general del proceso estipula que:

“7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.”

En este orden de ideas, es importante señalar que el despacho incurre nuevamente en una indebida aplicación de la normativa del código general del proceso y de la jurisprudencia aplicable al caso, afectando de esta manera el derecho fundamental al debido proceso con el que cuenta mi representado.”

Resuelto el recurso de reposición en forma desfavorable y teniendo en cuenta que el recurrente presentó en subsidio el recurso de apelación, que para el caso es improcedente, se dio aplicación al artículo 318 de Código General del Proceso y se concedió el de **queja** mediante providencia **No. 081 de enero 17 de 2024.**

En dicha providencia consideró el juez A quo lo siguiente:

“Se tiene en primer lugar que es claro para el despacho que la restitución solicitada en la demanda es fundamentada en la **NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE CONCESION**, tal como se refiere en el hecho SEXTO de la demanda, por lo que a todas voces es improcedente dar aplicación al numeral 9º del artículo 384 del C. G. del P., que se refiere a la exclusividad del trámite en única instancia cuando la causal de restitución se refiera a la MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, circunstancia que no fuera esbozada en el presente asunto.

Ahora, el despacho procede a estimar que el proceso se tramita en única instancia, tal como lo estipula el artículo 17 del C. G. del P., especialmente en lo consagrado en su numeral primero, corresponde a la competencia funcional del juez en razón de la cuantía del proceso, que bien en la misma subsanación de la demanda, el apoderado judicial de la parte demandante, la estableció en la suma de \$10.611.768.00.

El numeral 1º del artículo 17 del C. G. del P., literalmente establece:

“ARTÍCULO 17. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

1. De los procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.”

Nótese que la norma claramente indica que se tramita en UNICA INSTANCIA, los procesos contenciosos de MINIMA CUANTIA.

Dicha posición se encuentra amparada en el numeral 6º del artículo 26 del C. G. del P., en la que se regla la forma de la DETERMINACIÓN DE LA CUANTIA, esto es:

“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.” (Negrilla y subraya fuera de texto)

Conforme a ello, bien señaló el apoderado judicial de la parte actora que la cuantía se determina a partir del valor cancelado por el espacio de concesión por un valor de \$884.314, por 12 que corresponde al plazo estimado en el contrato, para un total de \$10.611.768.oo.

Por otra arista y en lo referente a la normativa consagrada en el numeral 7º del artículo 28 del C. G. del P., bien debe aclarársele al memorialista, que establece la competencia del juez en materia territorial, por ello bien refiere que según la naturaleza del proceso, como en el presente caso, que se trata de una restitución de tenencia, es competente de modo privativo el juez donde estén ubicados los bienes, es por ello que este despacho judicial asumió el conocimiento territorial, considerando que el inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Cali, circunstancia que no debe ser sometida a algún reparo, dada la claridad fáctica y sustancial del asunto dirimido.

...

En conclusión, se debe entonces señalar que la negativa del recurso de alzada incoado por el apoderado judicial de la parte demandante, es cimentada en la competencia funcional del juez de conocimiento, y que la determinación del trámite del proceso en UNICA INSTANCIA, corresponde a la determinación de la cuantía, que corresponde a la mínima, la cual fuera debidamente determinada en la subsanación de la demanda, siendo incongruente que en el recurso aquí dirimido, se fundamente que la única instancia fuera determinada por la causal de restitución como es la mora o la competencia territorial.

Conforme a los anteriores argumentos y análisis esgrimidos por el despacho, considera el despacho que la decisión no ha sido caprichosa, por el contrario,

ha sido proferida conforme a derecho por lo que no queda más que despachar de forma desfavorable las pretensiones del recurrente, por lo que se ordenará no revocar la providencia atacada.”

ACTUACION PROCESAL

Al recurso de queja se le dio el trámite previsto de conformidad con el inciso tercero del artículo 353 del Código General del Proceso y la parte demandante guardó silencio.

Así las cosas, procede el Despacho a resolver previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El recurso de queja procede de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 352 del C.G.P., en la siguiente eventualidad:

“Cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación, el recurrente podrá interponer el de queja para que el superior lo conceda si fuere procedente. El mismo recurso procede cuando se deniegue el de casación”.

En cuanto a la interposición y trámite, el artículo 353 de la misma obra establece que:

“El recurso de queja deberá interponerse en subsidio del de reposición contra el auto que denegó la apelación o la casación, salvo cuando este sea consecuencia de la reposición interpuesta por la parte contraria, caso en el cual deberá interponerse directamente dentro de la ejecutoria.

Denegada la reposición, o interpuesta la queja, según el caso, el juez ordenará la reproducción de las piezas procesales necesarias, para lo cual se procederá en la forma prevista para el trámite de la apelación. Expedidas las copias se remitirán al superior, quien podrá ordenar al inferior que remita copias de otras piezas del expediente.

El escrito se mantendrá en la secretaría por tres (3) días a disposición de la otra parte para que manifieste lo que estime oportuno, y surtido el traslado se decidirá el recurso.

Si el superior estima indebida la denegación de la apelación o de la casación, la admitirá y comunicará su decisión al inferior, con indicación del efecto en que corresponda en el primer caso”.

De acuerdo lo anterior, es pertinente precisar que de conformidad con el artículo 352 del Código General del Proceso, a este Despacho le compete verificar si la providencia cuestionada es o no susceptible del recurso de apelación. En caso que lo sea, admitirá el recurso, si no, lo declarará bien denegado.

Pues bien, visto lo anterior, se deben hacer varias precisiones, en primer lugar, que en el régimen procesal civil colombiano el artículo 321 del Código General del Proceso señala que son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

Por otro lado, se debe determinar la procedencia del recurso de apelación en el presente caso, para lo cual se trae a colación el numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso que dispone que **una de las causales para que el proceso de restitución de tenencia sea de única instancia, es la mora en el pago del canon de arrendamiento, aclarando que esta no es la única causal que se debe tener en cuenta.**

Ahora bien, de manera correcta estableció el Juez a quo la cuantía del presente proceso como de mínima, pues de conformidad con el numeral 6º del artículo 26 ibidem la cuantía se determina:

“**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.”

Es claro entonces, para este Despacho que para el proceso de restitución de tenencia actual la parte demandante estableció la cuantía en \$10.611.768 con el escrito de subsanación de la demanda, por lo tanto, **este es de mínima cuantía**, pues así lo determina nuestra legislación procesal, es decir que la

competencia se circunscribe a los jueces civiles municipales en única instancia, como lo establece el Código General del Proceso en su artículo 17.

Igualmente, revisado el argumento del recurrente, frente a la determinación de la competencia territorial de conformidad con el numeral 7 del artículo 28 ibidem, se encuentra correctamente aplicado en el presente caso y esta no resulta relevante para dirimir la admisibilidad del recurso de apelación.

En este orden de ideas, es preciso advertir, que al observar la decisión que ha causado desazón al apoderado judicial de la demandante, el Despacho encuentra que, en precisión jurídica, tal providencia no goza del beneficio de alzada, toda vez que la misma no es susceptible de apelación, ni mucho menos existe norma especial que así lo disponga, pues no cumple con la totalidad de las causales para su procedencia.

Por ello, se concluye que estuvo bien denegado el recurso de apelación al auto **No. 1788 de julio 17 de 2023**, mediante el cual se rechazó el recurso de apelación contra la **sentencia No. 009 del 16 de mayo de 2023** proferida por el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** en el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE ESPACIO CONCEDIDO** iniciado por la sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.** contra la señora **MARÍA ANGÉLICA BONILLA RINCÓN**

Basta lo expresado para proferir la siguiente

DECISIÓN

Primero: DECLARAR bien denegado el recurso de **apelación** que interpuso el apoderado judicial de la demandante contra el auto **No. 1788 de julio 17 de 2023** proferido por el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** en el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE ESPACIO CONCEDIDO** iniciado por la sociedad **HOLGUINES TRADE CENTER P.H.** contra la señora **MARÍA ANGÉLICA BONILLA RINCÓN**.

Segundo: COMUNICAR esta decisión al juez a quo de conformidad con el artículo 353 del C. G. P.

Tercero: REMITIR las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

Cuarto: NOTIFICAR la presente providencia por estado electrónico del juzgado.

MÓNICA MÉNDEZ SABOGAL

Juez Décima Civil del Circuito de Cali

AC

Firmado Por:
Monica Mendez Sabogal
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Cali - Valle Del Cauca

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: 70a3ff894c50fdcf88a2d26bc3d75ab223d7db1c40cdbb8f47caec0fd7ba1187

Documento generado en 07/03/2024 03:10:48 PM

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