

A Despacho para proveer el **recurso de apelación** interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el **numeral 5 del auto interlocutorio No. 2306 de septiembre 23 de 2022** y mediante el cual niega la solicitud de medida cautelar en el proceso **VERBAL** procedente del **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**. Santiago de Cali, 8 de marzo de 2023.

MARÍA DEL CARMEN QUINTERO CÁRDENAS
SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Auto interlocutorio No.126 (segunda instancia)
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, ocho (08) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

RAD- 760014003009202200612-01

Procede el despacho a resolver el **recurso de apelación** interpuesto el apoderado judicial de la parte demandante contra **el numeral 5 del auto interlocutorio No. 2306 de septiembre 23 de 2022** del **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** y mediante el cual niega la solicitud de medida cautelar en el proceso **VERBAL** instaurado por **MARÍA DORIS ARIAS BEDOYA Y FABIAN ARIAS OCAMPO** contra **CORPORACIÓN PARA TERCERA EDAD**.

I. ANTECEDENTES

Los señores **MARÍA DORIS ARIAS BEDOYA Y FABIAN ARIAS OCAMPO**, a través de apoderado judicial, instauran demanda **VERBAL** contra **CORPORACIÓN PARA TERCERA EDAD**, mediante la cual pretende declarar la existencia del contrato de arrendamiento comercial suscrito entre **CORPORACIÓN PARA TERCERA EDAD** como arrendadora y los señores **MARÍA DORIS ARIAS BEDOYA Y FABIAN ARIAS OCAMPO**, como arrendatarios.

Con la demanda se solicitó como medida cautelar genérica o atípica, la suspensión provisional e inmediata de los efectos del ACTA DE CONCILIACION No. 03932, celebrada el día quince(15) de junio de dos mil veintidós (2022) en el centro de

conciliación FUNDASOLCO, y en consecuencia mientras se emite el fallo que en derecho corresponda, se le permita a sus representados continuar en su calidad de arrendatarios en el local comercial, siempre y cuando cumplan con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento

Auto objeto de apelación

Mediante providencia del **23 de septiembre de 2022**, la juez A quo admite de la demanda y en el **ordinal quinto** resuelve:

“**NO ACCEDER** a la solicitud de medida cautelar conforme a lo indicado en la parte considerativa”, pues consideró que:

“Sobre el tópico en cuestión, considera esta juzgadora que no es procedente acceder a dicho pedimento, puesto que, es un hecho que debe debatirse en juicio, más aún cuando la solicitud de cautela está estrechamente relacionada con las pretensiones de la demanda, con la que buscan la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, y respecto del acta de conciliación ibid, se advierte que ambas partes llegaron a un acuerdo de dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo.

Luego entonces, a la fecha solo se cuenta con lo dicho por el apoderado de la parte demandante, quien informa que los demandantes fueron presionados a suscribir la misma, ello, en virtud de la posición dominante de la entidad arrendadora, situación que justifica aún más la negativa de acceder al pedimento deprecado, al no observarse apariencia de buen derecho”.

Inconforme la parte actora interpuso recurso de **reposición** y subsidiario de **apelación** y el despacho decidió en forma adversa el recurso de reposición y concedió el de apelación mediante auto del **28 de noviembre de 2022**.

Escrito de sustentación al recurso de apelación

Dentro de la oportunidad procesal y de conformidad a lo establecido en el numeral 3 del artículo 322 del CGP la parte actora sustentó el recurso de apelación contra el auto del **23 de septiembre de 2022**, bajo el argumento que:

“Es preciso tener en cuenta que el trámite de medidas cautelares previsto para

esta clase de acciones está gobernado por lo dispuesto en el artículo 590 de la Ley 1564 de 2012, sin embargo, esta norma en el caso de solicitudes correspondientes al numeral 1º literal c, nos remite a un ejercicio que debe realizar el Juez el cual está contenido en la normatividad y respetuosamente manifestamos no se realizó acudiendo a los criterios de la misma norma, y mucho menos a la totalidad de los mismos.

Se cita en el auto atacado la norma, más la operadora judicial no desarrolla el tema que pertenece al derecho que reclama la parte demandante, el cual está basado en normas de orden público y por tanto de obligatorio cumplimiento.

Se ha ignorado que se trata de un derecho adquirido, legalmente reconocido y consagrado en la norma marco que regula los contratos de arrendamiento de locales comerciales

Consideran los demandantes, que muy por el contrario a lo manifestado por la señora Juez, si existen abundantes elementos facticos que permiten establecer que está acreditado, por lo menos sumariamente la existencia del derecho reclamado, y que muy por el contrario acreditan la legitimación o el interés para actuar de los peticionarios y lo principal en este caso, la existencia de la amenaza de la vulneración de los derechos que les asiste a mis representados, habida cuenta que la entidad arrendadora radicó solicitud de entrega del local comercial ante los juzgado civiles municipal de Cali, correspondiendo el conocimiento de la misma al juzgado 27 civil municipal de Cali, radicado bajo el número 2022-0064500, despacho que mediante auto del 20 de septiembre del presente año avocó el dispuso comisionar para llevar a cabo la diligencia del local comercial ubicado en la avenida 2 norte No. 32 A – 05 de la ciudad de Cali”.

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

II. CONSIDERACIONES

El recurso de apelación tiene por finalidad que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión. (Artículo 320 del C.G.P.).

De acuerdo a los antecedentes descritos, el problema jurídico que se presenta y del cual se ocupará el despacho, corresponderá determinar, si en el presente asunto había

lugar a negar la medida cautelar solicitada por la parte actora.

Delanteramente, el despacho determina que no revocará el auto objeto del recurso, por las siguientes razones.

Las **medidas cautelares en procesos declarativos**, se encuentran previstas en el **artículo 590 del CGP**, al señalar que:

“En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

En ese sentido, el **literal c** de la citada disposición establece que:

“c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada”.

En el presente caso, con la demanda la parte actora solicitó como medida cautelar genérica o atípica, la siguiente:

“la suspensión provisional e inmediata de los efectos del ACTA DE CONCILIACION No. 03932, celebrada el día quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022) en el centro de conciliación FUNDASOLCO, y en consecuencia mientras se emite el fallo que en derecho corresponda, se le permita a sus representados continuar en su calidad de arrendatarios en el local comercial, siempre y cuando cumplan con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento”

Este despacho considera que fue acertada la juez de instancia al negar la medida cautelar solicitada, toda vez que ninguna de las causas tiene apariencia de buen derecho y de conformidad con el literal C del numeral 1º del artículo 590 de Código General del Proceso.

Además, no se advierte que se presente un peligro grave e inminente, en los actos por parte de la corporación demandada, ni tampoco constituye una notoria injusticia, que amerite la tramitación de la medida cautelar solicitada.

En efecto, por cuanto como bien lo consideró la juez A quo, se advierte que ambas partes llegaron a un acuerdo de manera voluntaria de dar por terminado el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento entre la CORPORACIÓN PARA LA TERCERA EDAD y los señores FABIAN ARIAS OCAMPO y MARÍA DORIS ARIAS BEDOYA suscrito el 21 de julio del 2016, correspondiente a un inmueble ubicado en AV. 2 Norte No. 32A 05, por la causal de nulidad absoluta.
2. Como consecuencia de la anterior declaración los arrendatarios ENTREGARAN el 31 de agosto del 2022 a las 5:00 p.m., a órdenes del arrendador o a quien está designe, el inmueble ubicado en AV. 2 Norte No. 32A 05, local interior, objeto del contrato, cuyos linderos y medidas se autorizan transcribir si así se requirieran para un eventual procedimiento.
3. De conformidad con lo anterior, las partes han entendido y así lo aceptan, la existencia de la nulidad absoluta en el objeto del contrato, razón por la cual no se declaran prestaciones mutuas salvo acuerdo en contrario.
4. En el evento de existir procesos en curso, las partes, se comprometen a retirar las demandas con fundamento en la presente Conciliación

La razón de dicho acuerdo contenido en el **ACTA DE CONCILIACION No. 03932, celebrada el día quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022)** en el centro de conciliación FUNDASOLCO, cuya suspensión se solicita, tuvo como antecedentes, el cumplimiento a las jurisprudencias del Consejo de Estado¹ en la que se prohíbe el arrendamiento de bienes de uso público para el aprovechamiento particular, como es el contrato de arrendamiento celebrado entre **CORPORACION PARA LA TERCERA EDAD** en calidad de arrendadora y los señores **FABIAN ARIAS OCAMPO Y MARÍA DORIS ARIAS BEOYA, suscrito el 21 de julio de 2016**, correspondiente al inmueble ubicado en la avenida 2 Norte No. 32 A-05, objeto del proceso.

¹ Sentencia 25000232600019961197801(26643) de enero 30 de 2013 Sección Tercera del CONSEJO DE ESTADO "los bienes fiscales pueden ser dados en arrendamiento con fines de recreación o deporte, pero no los de uso público, que son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto, si este tipo de bienes son involucrados en un contrato de arrendamiento, se genera su nulidad absoluta por objeto ilícito". Así mismo agregó. "el uso y goce exclusivo en cabeza del arrendatario impediría la utilización colectiva de los bienes de uso público, lo cual desnaturizaría su finalidad jurídica. De hecho, la prohibición constitucional y legal de que sobre esos bienes se configuren derechos reales de titularidad de particulares hace imposible su arrendamiento" Posteriormente reiteró el CONSEJO DE ESTADO, mediante sentencia de unificación del 14 de agosto de 2018, que "es improcedente la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes de uso público para el aprovechamiento de un particular, puesto que el uso de esta figura vulnera el derecho colectivo relacionado con el goce del espacio público".

En ese sentido, según se dejó consignado en el acta, el contrato de arrendamiento suscrito entre los demandados y la sociedad Corporación para la Tercera Edad en su calidad de arrendadora se encuentra viciado por tener un objeto ilícito.

Frente a las anteriores circunstancias, considera este Despacho, mal se haría en acceder a la medida cautelar a efectos de que se le permita a sus representados continuar en su calidad de arrendatarios en el local comercial, de cara a la jurisprudencia del Consejo de Estado sobre el arrendamiento de bienes de uso Público.

Por lo que, con fundamento en lo anterior, en aplicación de la apariencia de buen derecho, este despacho al igual como lo consideró la juez A quo, en este caso no encuentra la posible existencia de un derecho en favor de los demandantes señores FABIAN ARIAS OCAMPO Y MARÍA DORIS ARIAS BEOYA, que permita acceder a la medida cautelar solicitada.

Consecuente con lo expuesto, frente a la supuesta amenaza de la vulneración de los derechos alegada por la parte actora, por el hecho que la entidad arrendadora radicó solicitud de entrega del local comercial ante los juzgado civiles municipal de Cali, correspondiendo el conocimiento de la misma al juzgado 27 civil municipal de Cali, radicado bajo el número 2022-0064500, despacho que mediante auto del 20 de septiembre del presente año avocó el dispuso comisionar para llevar a cabo la diligencia del local comercial ubicado en la avenida 2 norte No. 32 A – 05 de la ciudad de Cali.

Sobre el particular, es pertinente considerar que los argumentos que esgrime el actor no son válidos, pues se reitera que en este caso no encuentra la posible existencia de un derecho en favor de los demandantes señores FABIAN ARIAS OCAMPO Y MARÍA DORIS ARIAS BEOYA, que permita acceder a la medida cautelar solicitada, teniendo en cuenta los pronunciamientos del Consejo de Estado, sobre los cuales se fundó el acuerdo voluntario entre los contratantes para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, al estar conforme a derecho con la decisión de la juez A quo, se confirmará la providencia impugnada.

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el numeral 5 del auto No. 2306 de septiembre 23 de 2022, que fue objeto de apelación, proferido por el JUZGADO NOVENO CIVIL

MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, mediante el cual niega la solicitud de medida cautelar en el proceso **VERBAL** instaurado por **MARÍA DORIS ARIAS BEDOYA Y FABIAN ARIAS OCAMPO** contra **CORPORACIÓN PARA TERCERA EDAD**.

Segundo: COMUNICAR inmediatamente a la juez A quo, de conformidad al inciso segundo del artículo 326 del C. G. P.

Tercero: REMITIR las presentes diligencias al juzgado de origen.

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

MÓNICA MENDEZ SABOGAL

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali

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: **37b9caba5b2a4257ac33f85249d8946ace6adec00ac0647247f7d613fc3fe10b**

Documento generado en 08/03/2023 12:04:05 PM

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