



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN Sala Civil Familia

Magistrada Ponente: DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Radicado: 19001 31 03 002 2022 00004 01
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S.¹
Demandado: GRUPO LIDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S. -
COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN
S.A.S.²
Asunto: Resuelve recurso de queja

Popayán, veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho a resolver el recurso de queja interpuesto por la parte demandada, con el propósito de que se conceda el recurso de apelación formulado contra la sentencia del 01 de abril de 2022, por la cual, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, resolvió declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de febrero de 2019 por los representantes legales de las sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S. y COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S., y del contrato señalado como documento de cesión de contrato de arrendamiento y acuerdo integral con el fin de darle alcance a la crisis generada por la emergencia Covid 19, suscrito el 1 de agosto de 2020, y en consecuencia, se decretó la terminación de los contratos antes mencionados, por incumplimiento de la arrendataria al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados; razón por la que se ordenó la restitución del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 120-168151 a favor de la UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., entre otras declaraciones.

ANTECEDENTES

Del expediente digital allegado para surtir el recurso, se observa, que la Sociedad UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., por conducto de apoderado, promovió

¹ Por conducto de apoderado: Dr. JUAN DARIO MOSQUERA LUNA – Correo electrónico: juanmosquera16@gmail.com – Móvil: 300 521 8343

² Apoderado: EDGAR QUINTILIANO ERAZO MUÑOZ – Correo electrónico: yintillian@hotmail.com – Móvil: 317 428 5018

proceso de restitución de inmueble arrendado contra la Sociedad COMERCIANTE INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S [como arrendataria] y la Sociedad GRUPO LIDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S. [como cesionaria de la arrendataria, mediante documento suscrito el 1 de agosto de 2020, acordándose entre las partes, que el arrendatario cedente continuará siendo solidariamente responsable ante cualquier incumplimiento], invocando como causal la mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2021 [por valor de \$37'105.000 m/cte], respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-168151, y la no constitución de la póliza de arrendamiento; razón por la que solicita se declare la terminación del contrato suscrito el 7 de febrero de 2019, y el acuerdo comercial del 1 de agosto de 2020, y en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble, no siendo escuchados los demandados mientras no consignen el valor del canon de arrendamiento adeudado, los cánones que se sigan causando a futuro, y los cánones de 2020 insolutos, más el pago de la cláusula penal estipulada [que equivale a 3 cánones de arrendamiento, por un valor total de \$111.315.000 m/cte]³.

La demanda fue admitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, por auto del 17 de enero de 2022⁴, en el que se dispuso entre otros, correr traslado a los demandados por el término de 20 días, de conformidad con el artículo 369 del C.G.P., disponiendo dar a la demanda el trámite de un proceso verbal previsto en la sección primera, procesos declarativos, título I, capítulo II del Código General del Proceso, notificándose a los demandados en la forma prevista en el artículo 6° del Decreto 806 de 2020 o conforme lo establecido en los artículos 291 y 292 del C.G.P; proveído que fue notificado a los demandados en la forma prevista en el art. 6° del Decreto 806 de 2020, guardando silencio la parte demandada, en el término del traslado, dando paso a la sentencia proferida el 01 de abril de 2022⁵, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, en la que resolvió *“DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble para uso comercial calendarado 7 de febrero de 2019 suscrito por los representantes legales de las sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., y COMERCIANTE INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S.; y del contrato señalado como Documento de Cesión de Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble para uso comercial y Acuerdo Integral con el fin de darle alcance a la crisis generada por la emergencia Covid 19, suscrito el 01 de agosto de 2020, suscrito por los representantes de las sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., COMERCIANTE*

³ Archivo No. 003 *“DEMANDA RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO”* del expediente digital

⁴ Archivo No. 016 *“2022-00004-00 AUTO ADMITE DEMANDA...”* del expediente digital

⁵ Archivo No. 028 *“2022-00004-00 SENTENCIA”* del expediente digital

INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S. y GRUPO LÍDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S.”, y en consecuencia, declaró la terminación de los contratos de arrendamiento celebrado el 07 de febrero de 2019, así como del contrato denominado “DOCUMENTO DE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA USO COMERCIAL Y ACUERDO INTEGRAL CON EL FIN DE DARLE ALCANCE A LA CRISIS GENERADA POR LA EMERGENCIA COVID 19”, suscrito el 01 de agosto de 2020 entre las Sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S. y GRUPO LIDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S., “por el incumplimiento del contrato por la parte arrendataria al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados”, por tanto, ordenó a los demandados restituir el inmueble a la Sociedad demandante, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la sentencia, condenando costas a la parte vencida, así como al pago de la cláusula penal establecida en el contrato, sin perjuicio del pago de las costas a cargo de la parte demandada. Decisión, contra la que la parte demandada interpuso recurso de apelación [en el que cuestiona, entre otros aspectos, que el Juzgado no tuvo en cuenta la solicitud de notificación por conducta concluyente presentada el 16 de marzo de 2022]⁶.

Mediante auto del 22 de abril de 2022⁷, el funcionario de primer grado dispuso “NO CONCEDER el recurso de apelación” presentado por el apoderado de los demandados, contra la sentencia del 01 de abril de 2022, luego de considerar, que dicha decisión es de única instancia de conformidad con lo establecido en la regla 9° del artículo 384 del C.G.P., toda vez que la causal de restitución fue exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Contra la anterior determinación, el apoderado de los demandados, interpuso recurso de reposición y en subsidio queja contra el auto del 22 de abril de 2022, arguyendo, que el presente asunto “debe quedar por fuera de la órbita de esa reglamentación” [regla 9 del art. 384 del C.G.P.], dado que a la parte demandada no se le permitió ejercer el derecho de contradicción, no habiendo sido notificada personalmente del auto del 17 de enero de 2022, razón por la que se debe tramitar el recurso de apelación, a fin de evitar el detrimento de garantías de orden superior.

⁶ Archivo No. 030 “Interposición del Recurso de Apelación” del expediente digital

⁷ Archivo No. 032 “2022-00004-01 AUTO NO CONCEDE RECURSO DE APELACIÓN” del expediente digital

Luego de surtido el traslado del recurso de reposición mediante fijación en lista del 1 de junio de 2022⁸, sin ningún pronunciamiento de la parte demandante, el Juzgado procedió a resolver el recurso de reposición mediante auto del 16 de junio de 2022, manteniendo incólume la providencia censurada, y en su lugar, concedió el recurso de queja.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE QUEJA

En el término de traslado del recurso de queja ante de esta Corporación, nada manifestó el apoderado de los demandados⁹.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo previsto en el artículo 352 del Código General del Proceso, el Despacho sólo tiene competencia para determinar si la sentencia emitida el 01 de abril de 2022, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, que puso fin al proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la sociedad UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S. contra las Sociedades COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S. y GRUPO LIDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S, es susceptible de apelación, o si por el contrario la misma resulta improcedente.

En ese orden, este Despacho no puede inmiscuirse en ningún aspecto de fondo que haya dado lugar a la providencia censurada, ni a la legalidad de las actuaciones surtidas en el proceso, pues su labor se limita a establecer si el recurso de apelación es o no procedente, teniendo en cuenta lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables al caso concreto.

En materia del recurso de apelación, impera el principio de taxatividad, lo que significa, que sólo admiten este medio de censura las providencias interlocutorias que expresamente señala la Ley adjetiva, sin que sea posible a las partes o al Juez, extender este mecanismo de impugnación a eventos no previstos en la norma, pues el legislador en aras de hacer efectivo el principio de economía procesal, quiso evitar la apelación de diversas providencias que no justifican la dilación del proceso con el trámite de una segunda instancia.

⁸ Archivo 34, del expediente digital

⁹ Archivos No. 2, 3 y 4, cuaderno de segunda instancia, expediente digital

En materia del recurso de apelación, impera el principio de taxatividad, lo que significa, que sólo admiten este medio de censura las providencias interlocutorias que expresamente señala la Ley adjetiva, sin que sea posible a las partes o al Juez, extender este mecanismo de impugnación a eventos no previstos en la norma, pues el legislador en aras de hacer efectivo el principio de economía procesal, quiso evitar la apelación de diversas providencias que no justifican la dilación del proceso con el trámite de una segunda instancia. En este sentido, la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en proveído del 2 de marzo de 2016, señaló:

“Tratándose de medios de impugnación, el legislador tiene la exclusiva potestad para determinar los recursos que proceden contra las decisiones judiciales, por lo que es constitucional y legalmente admisible que no todas las providencias sean susceptibles de apelación, dado que no existe un mandato superior que imponga de manera obligatoria el mecanismo de la doble instancia para todas las decisiones; asimismo se ha dicho que la doble instancia no es un principio absoluto ni hace parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso. (Corte Constitucional, C-319-2013)

En idéntico sentido, esta Corporación ha señalado que en materia de apelaciones «rige el principio de taxatividad o especificidad, según el cual solamente son susceptibles de ese remedio procesal las providencias expresamente indicadas como tales por el legislador, quedando de esa manera proscritas las interpretaciones extensivas o analógicas a casos no comprendidos en ellas (...)» (SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00664-00; 3 Feb. 2012, Rad. 2011-01712-01)”¹⁰

Acorde a las directrices legales que preceden, y al descender al asunto que ocupa la atención de esta Magistratura, se advierte, que la sentencia del 01 de abril de 2022, por la cual, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, resolvió *“DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble para uso comercial calendarado 7 de febrero de 2019 suscrito por los representantes legales de las sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., y COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S.; y del contrato señalado como Documento de Cesión de Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble para uso comercial y Acuerdo Integral con el fin de darle alcance a la crisis generada por la emergencia Covid 19, suscrito el 01 de agosto de 2020, suscrito por los representantes de las sociedades UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., COMERCIANTES INDEPENDIENTES DE POPAYÁN S.A.S. y GRUPO LÍDER EMPRESARIAL POPAYÁN S.A.S.”*, y la consiguiente, terminación de los contratos de arrendamiento, ***“por el incumplimiento del contrato por la parte arrendataria al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados”***, entre otras declaraciones, no es apelable, no es apelable, como acertadamente lo indicó el fallador de primer grado, al tenor del numeral 9° del artículo 384 del C.G.P.

¹⁰ CSJ STC2595-2016, 2 mar. 2016, rad. 2016-00092-00

En este orden, aunque el apoderado de los demandados insiste en que es apelable la sentencia emitida el 1 de abril de 2022, dado que a criterio del mismo, el presente asunto “*debe quedar por fuera de la órbita de esa reglamentación*” [regla 9 del art. 384 del C.G.P.], en todo caso, los hechos que sirven de fundamento al recurso de queja, lejos de controvertir la decisión adoptada por el Juzgado, se centran en una presunta irregularidad procesal, que valga la pena aclarar, no es el recurso de queja el medio idóneo para reclamar contra la misma, y por lo tanto, establecido que fue precisamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento lo que dio lugar a la demanda de restitución de inmueble arrendado presentada por la UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S, y advertida la parte demandada que no sería oída en el proceso, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor adeudado, o en su defecto, presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso, de las consignaciones efectuadas por los mismos períodos, y no habiendo acreditado la parte demandada que procedió en tal sentido, no podía ser oída en el trámite del proceso, ni aún al momento de interponer el recurso de apelación. Recuérdese, que conforme lo previsto en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso 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 y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”. Y en todo caso, al tenor del inciso 3° del mismo numeral, “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 del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”¹¹.

¹¹ En este mismo sentido, se encontraba redactado el num. 3 del párrafo 2 del art. 424 del C.P.C., norma que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en la sentencia C-056 de 1996, señalando la Corporación, que: “...lo que no parece aceptable es determinar que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato”.

Así las cosas, no cabe duda alguna de que los demandados no podían ser oídos en el trámite del proceso, pues no habiéndose desconocido la existencia del contrato de arrendamiento, e invocada la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que persistió durante el trámite del proceso, según consta en el escrito de fecha 29 de marzo de 2022, suscrito por el apoderado de la demandante, dando cuenta que los demandados se encuentran en mora del pago de los cánones de diciembre de 2021, y enero a marzo de 2022, por un valor total de \$123'919.176 m/cte¹² [aún cuando en enero de 2022 realizaron un abono de \$61'605.824 m/cte], bien hizo el funcionario de primer grado en denegar el recurso de apelación, no habiendo acreditado la parte demandada haber consignado los cánones adeudados ni los que se causaron en el curso del proceso¹³, del que por cierto, tiene conocimiento de su existencia, pues no de otro modo, hubiera solicitado la parte demandada su notificación por conducta concluyente [según se indica en el escrito contentivo del recurso de queja]. Aunado, que siendo exclusivamente la causal de restitución, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia [numeral 9° del art. 384 del C.G.P.]

Sin más consideraciones, como la sentencia emitida el 01 de abril de 2022 dentro del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado promovido por la sociedad UNIDAD DE NEGOCIOS LA PAPAL S.A.S., no es apelable, se procederá a declarar bien denegado el recurso de apelación, sin condena en costas, teniendo en cuenta que en el expediente no hay prueba de que se hayan causado (artículo 365 num 8 del CGP).

DECISIÓN

Por lo expuesto, la suscrita Magistrada de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán,

¹² Archivo 25

¹³ Corte Constitucional, sentencia C-070 de 1993, cuya teleología guarda correspondencia con el art. 384 del C.G.P., al expresar dicha Corporación: *“Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados”*.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar bien denegado el recurso de apelación presentado por el apoderado de la parte demandada, contra la sentencia proferida el 01 de abril de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán; por las razones indicadas en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas al recurrente.

TERCERO: Oportunamente devuélvase la actuación al Juzgado de origen para que forme parte del expediente, previo registro en el Sistema de Gestión Judicial.

Notifíquese,



DORIS YOLANDA RODRIGUEZ CHACON
Magistrada