

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA**  
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo nueve de dos mil veintitrés.

Radicación : 25286-31-03-001-2023-00357-01  
Proceso : Restitución de Inmueble arrendado

Se resuelve el recurso de súplica interpuesto por la demandada Procesos 2000 S.A.S. En Reorganización contra el auto proferido el 11 de abril del 2024 por el magistrado Gustavo Adolfo Head Molina, que declaró inadmisibile el recurso de apelación por ella propuesto contra el auto de agosto 18 del 2023 emitido en el trámite de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1. El proceso referenciado fue remitido al Tribunal para dirimir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y acá suplicante contra la el auto del 18 de agosto del 2023 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Funza en que repuso su auto de 5 de mayo de 2023 y aceptó la subrogación efectuada por el Banco Davivienda S.A. en favor de Inversiones Generales Asociadas Ingea S.A.S., decisión que fue apelada por la acá recurrente y su alzada concedida en auto del 26 de septiembre de 2023.

El magistrado ponente declaró inadmisibile el recurso por tratarse de un proceso de restitución de inmueble arrendado (leasing) por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento era un asunto de única instancia por así señalarlo el artículo 384 numeral 9 del C.G.P.

2. El apoderado de la demandada apelante disiente de la consideración del auto que ataca en súplica aduciendo que si bien la norma citada por el magistrado sustanciador impone tal restricción, lo cierto es que no tiene atribuido el Juzgado del Circuito en el artículo 19 del C.G.P. el conocimiento de la restitución de inmueble arrendado como un asunto de única instancia y que además el Leasing no es exactamente un contrato de arrendamiento que no tiene las limitaciones que se señalan para la restitución de un inmueble arrendado común.

Pide revocar el auto apelado y que se procede a desatar la alzada concedida.

**CONSIDERACIONES**

1. Señala el artículo 331 del C.G.P. que el recurso de súplica *“procede contra los autos que por su naturaleza serían apelables, dictados por el magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia, o durante el trámite de la apelación de un auto. También procede contra el auto que resuelve sobre la admisión del recurso de apelación o casación y contra los autos que en el trámite de los recursos extraordinarios de casación o revisión profiera el magistrado sustanciador y que por su naturaleza hubieran sido susceptibles de apelación”* de donde se desprende la viabilidad del recurso oficiosamente concedido, pues la decisión objeto del reparo es el auto que inadmite el recurso de apelación contra el auto apelado.

2. Para la Sala Dual la decisión recurrida habrá de ser confirmada pues los reparos del recurrente no resultan de recibo según se pasa a exponer.

2.1. En primer lugar, el hecho de que no resulte relacionado dentro de los asuntos que conoce el Juzgado Civil del Circuito en única instancia, que con carácter enunciativo y no restrictivo, hace el artículo 19 del C.G.P. el trámite de restitución de inmueble arrendado cuando la única causal invocada sea la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no significa que no pueda existir otra disposición que le atribuya tal competencia en única instancia, pues en este evento, es el artículo 384 numeral 9 del C.G.P. el que viene a determinar que un asunto contencioso de mayor cuantía, que por el numeral 1° del artículo 20 del C.G.P. sería de conocimiento del Juez Civil del Circuito en primera instancia, se tramite en única instancia por ser la mora en el pago de los cánones de arrendamiento la única causal invocada, así que la norma en cita lo que hace es alterar el número de instancias en que habrá de desarrollarse el debate, sin alterar que sea el mismo juez el competente para el conocimiento del asunto; lo que es producto del ejercicio soberano del legislativo en el diseño de los procedimientos judiciales.

2.2. En segundo lugar, si bien es cierto que no puede hacerse una equiparación para todos los efectos del proceso de restitución de inmueble arrendado producto de un contrato de arrendamiento común, con el proceso de restitución de un inmueble arrendado en leasing o arrendamiento mercantil, es claro que, entre las disposiciones concernientes al trámite del proceso de restitución, se encuentra que en el artículo 385 del C.G.P., *“lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de **cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento**, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo”*. (Énfasis del Tribunal)

Lo que significa que, el artículo 384 numeral 9 ibídem que señala que cuando se invoca como motivo de restitución la mora en el proceso se tramitará en única instancia, resulta aplicable tanto a los trámites de restitución que se soportan en la existencia de un contrato de arrendamiento civil o común, como a aquellos en que el reclamo se hace por haberse cedido la tenencia en virtud de cualquier otro título como comodato o del contrato de leasing para el caso aquí estudiado.

Por lo que, siendo en el caso la única causal de restitución de la tenencia la mora en el pago del canon de arrendamiento mercantil, el proceso se tramita por la cuerda de la única instancia y ello hace improcedente la alzada.

2.3. Porque, aun cuando la Corte Constitucional<sup>1</sup> señaló que era inaplicable por vía de interpretación analógica la regla del numeral 2 del parágrafo 2 del entonces vigente artículo 424 del C.P.C. a la restitución soportada en un contrato de leasing que:

*“7.2.4 Como se observa, la reclamación hecha por la empresa accionante supone una queja por la indebida aplicación del artículo 424 del C.P.C. puntualmente en lo que respecta a la drástica limitación de su derecho al debido proceso y de defensa, al negarle ser oída en el trámite de dicha actuación judicial (núm. 2° del par. 2°).*

*7.2.5 Considera la Corte, que la aplicación analógica del proceso de restitución de inmueble arrendado contemplado en el artículo 424 del C.P.C., no plantea ninguna discusión y por lo mismo resulta viable en tanto es la vía judicial que el legislador ha diseñado para resolver este tipo de reclamaciones judiciales. Sin embargo, lo que no resulta aceptable, es que por vía de este mecanismo de integración normativa se restrinja de manera drástica el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y de defensa, cuando quiera que dicha limitación no fue establecida expresamente por el legislador para ser aplicada ante presuntos incumplimientos de contratos*

---

<sup>1</sup> T-734 de octubre 17 de 2013.

*financieros como el leasing. De aceptarse dicha circunstancia, ello supondría el desconocimiento del principio pro homine, el cual se pasará a explicar más adelante.”*

Lectura que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> asumió al precisar en un caso en que de ella hizo aplicación:

*3.2. Ahora, el segundo motivo por el cual no podía aplicarse la sanción comentada tiene que ver con el contrato presentado para lograr la restitución; así, aun cuando se tratara, en realidad, de un “leasing financiero”, de igual modo, resulta desafortunado desoír las defensas del tutelante. Ciertamente, a pesar de las semejanzas que pueden existir entre aquel negocio y los “contratos de arrendamiento de inmueble”, la disposición en comento se refiere, exclusivamente, a la “restitución” que tiene como báculo el arrendamiento; de suerte que el pleito originado en un “leasing” se regula, inicialmente, por el artículo 385 ibídem, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente, pero tal reenvío no cobija la sanción arriba transcrita. Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena [sanción] sin ley”; de modo que cualquier castigo, sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía”*

Ello no puede considerarse extensivo al evento en el que se aplica por la señalada remisión que hace el artículo 285 del C.G.P., es que el trámite del proceso cuando sólo se invoca como causal para su reclamo la mora en el pago sea de única instancia, pues no hay en ello aplicación analógica de una norma restrictiva y sancionatoria.

Además debe recordarse que la propia Corte Constitucional señala que aunque la doble instancia tiene una importancia especial en nuestro ordenamiento, dado el vínculo que tiene con los derechos al debido proceso y a la defensa, ella no hace parte del núcleo esencial del debido proceso y derecho de defensa, salvo que se trate de la acción de tutela, hábeas corpus y las restricciones al derecho a la libertad en materia penal, pues desde la Carta Política es en ejercicio de libertad en el diseño de las leyes que se atribuye al legislador la facultad de definir las excepciones a la regla general de apelabilidad.<sup>3</sup>

Es importante advertir que admitir lo contrario, supondría la configuración de una falta de competencia por el factor funcional del fallador de segunda instancia y constituye un defecto orgánico, pues tiene dicho el Tribunal de cierre que “*la extralimitación de la esfera de competencia atribuida a un juez quebranta el debido proceso y, entre otros supuestos, se produce cuando “los jueces desconocen su competencia o asumen una que no les corresponde” y también cuando adelantan alguna actuación o emiten pronunciamiento por fuera de los términos jurídicamente dispuestos para que se surtan determinadas actuaciones”*.<sup>4</sup>

En mérito de lo expuesto se,

## RESUELVE

**CONFIRMAR** el auto suplicado proferido el 11 de abril del 2024 por el magistrado Gustavo Adolfo Head Molina, que declaró inadmisibles los recursos de apelación interpuestos

<sup>2</sup>STC5878-2020 Radicación n° 50001-22-13-000-2020-00079-01, sentencia de tutela del 21 de agosto de 2020.

<sup>3</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-040 del 30 de enero de 2002. Referencia: expediente D3608. M.P.: Eduardo Montealegre Lynett.

<sup>4</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-267 del 8 de mayo de 2013. Referencia: expediente T-33676921. M. P.: Jorge Iván Palacio Palacio.

la demandada Procesos 2000 S.A.S. En Reorganización contra el auto del 18 de agosto del 2023 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Funza

Notifíquese,

Los magistrados,



**JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS**



**JAIME LONDOÑO SALAZAR**