

## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

### Sala Civil-Familia

Bogotá D.C, treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno

Referencia: 25286-31-03-001-2018-00316-01

Se decide el recurso de queja incoado por la parte demandada con la finalidad de que le sea concedida la apelación que impetró contra la sentencia de 20 de octubre de 2020, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Funza dentro del proceso verbal de restitución que inició Clímaco Alonso González contra Fredy Leonardo Panche Cárdenas, Diana Milena Bonilla Laiton, Colombia Produce S.A.S. y Comercializadora Agrosocial S.A.S.

### ANTECEDENTES

1. Informa el expediente que en virtud de la referida sentencia se decidió en el asunto: *i)* desestimar las excepciones de los demandados, *ii)* declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento de inmueble de uso comercial celebrado el 8 de noviembre de 2017 *iii)* ordenar a la pasiva restituir el predio objeto

de dicho contrato -junto con su inventario-, y, *iv*) condenar a los convocados al pago de los cánones debidos junto con los respectivos intereses.

La resumida determinación fue recurrida en apelación por la pasiva, alzada que se sustrajo de conceder la juez *a-quo* tras manifestar que la demanda se promovió por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que determinó que el trámite se desarrollara en única instancia -artículo 384-9 del C.G.P.-, tal y como se había señalado en el auto de admisión. Añadió que si bien la demandada desconoció la existencia del contrato implicado y por ello se decidió escucharla, esa decisión no varía el trámite de única instancia, siendo que el desconocimiento del respectivo acuerdo únicamente determina la posibilidad de ser oído en juicio y no que el proceso se desate en doble instancia.

2. Tal negativa fue recurrida en reposición y queja subsidiaria, para lo cual adujo la pasiva que son varias las irregularidades acontecidas en el trámite, de donde no extrañaba la suerte de la apelación, siendo que como se expuso desde el momento de su interposición, a la actuación no le resulta aplicable el numeral 9° del artículo 384 citado, dado que desde la contestación se viene desconociendo por los convocados la existencia del

contrato de arrendamiento materia de la acción y, en consecuencia, la de los cánones cuya mora se refirió en la demanda.

3. La funcionaria *a-quo* mantuvo su enjuiciamiento reiterando su argumento inicial; ordenó así la expedición de copias para que se surtiera el recurso de queja. El traslado corrido en esta sede transcurrió sin pronunciamiento.

### CONSIDERACIONES

Con arreglo a lo establecido en el artículo 352 del C.G.P. el recurso de queja se podrá interponer cuando se deniega el recurso de apelación o casación. Mas al propósito de estudiar la viabilidad de la queja incumbe al juzgador delimitar con exactitud la providencia que es objeto de alzada, bajo el principio de **taxatividad**, según el cual las providencias judiciales sólo son susceptibles de apelación en la medida en que la ley autorice expresamente dicho privilegio.

Dicho esto se tiene que las sentencias dictadas en los procesos declarativos verbales de mayor cuantía -como el de aquí- son en principio pasibles de apelación, por así autorizarlo expresamente el artículo 321 de la codificación adjetiva en cita, sin embargo, es este

uno de los casos en los que dicha regla jurídica no tiene aplicación, pues de manera específica ha dispuesto el legislador otra norma de carácter especial que impide el beneficio de la segunda instancia, ello, para los procesos de restitución de inmueble arrendados en los cuales ha sido invocada la mora como causal de restitución, supuesto de hecho y sanción que están recogidas en el numeral 9° del artículo 384 *ibídem*.

Y la verdad es que tal norma debe ser en su integridad atendida en el *sub-júdice* para definir la procedencia de la alzada, porque la pretensión del actor orientada a obtener la restitución de la tenencia del inmueble de uso comercial entregado a título de arrendamiento, se afincó en la mora en el pago de las rentas (ver 1° súplica del libelo); porque atendiendo esa postulación a la actuación se le imprimió el trámite de única instancia, como se dejó consignado en el auto de admisión y porque no se advierten motivos jurídicos o sub-reglas jurisprudenciales para, en consideración de las circunstancias aquí ventiladas -referidas a la presunta simulación del negocio jurídico objeto del juicio-, inferir una conclusión diferente de cara a la apelación.

A propósito dígase que la sub-regla contenida en el fallo T-340 de 2015 de la Corte Constitucional y que resultó atendida en

este proceso al haber desconocido la parte demandada la existencia del contrato de arrendamiento implicado, aparece la posibilidad de que el arrendatario convocado sea escuchado en juicio -como expresión de garantía de su derecho al debido proceso-, sin que dicho pronunciamiento consagre como elemento adicional de la sub-regla y frente a esa hipótesis específica, la variación del trámite de única instancia que previó el legislador en el numeral 9° del artículo 384 referenciado, algo que con acierto puntualizó la juzgadora anterior.

Así las cosas, sin más disquisiciones por innecesarias se confirmará la determinación impugnada en cuanto decidió no conceder la alzada interpuesta contra la sentencia dictada el 20 de octubre de 2020.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior de Cundinamarca, resuelve:

PRIMERO: Declarar bien denegado el recurso de apelación interpuesto por la pasiva contra la providencia de fecha y procedencia anotadas.

SEGUNDO: Devolver la actuación al despacho de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Por:

JAIME LONDONO SALAZAR  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE  
CUNDINAMARCA

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:

e23f95fcae109f32209acbfe45644f572346818a652da288502c40adf3  
80eb41

Documento generado en 31/05/2021 09:12:29 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>