

Doctora

CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE

JUEZ 3° CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE MEDELLÍN, MÍNIMA CUANTÍA.
ESD

ASUNTO: Recurso de suspensión subsidiariamente de queja
RADICADO: 2011 01623 00 (Viene del Juzgado 1 Civil Municipal)
DEMANDADOS: CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLEGAS y OTRA
DEMANDANTE: ARRENDAMIENTOS INTEGRIDAD

Julián Felipe Bernal Villegas, actuando como abogado de la demandada CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLEGAS, dentro del término indicado procedo a presentar recurso de REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIAMENTE DE QUEJA en contra del AUTO # 169 del 27 de agosto de 2015, notificado por estados del día 31 del mismo mes; mediante el cual se niega recurso de apelación e contra de la sentencia de primera instancia proferida en el trámite de la referencia. Lo anterior según las siguientes:

RAZONES DE INCONFORMIDAD:

El rito para procesar un juicio de restitución de tenencia por arrendamiento se define no en atención al foro cuantía, sino en atención a la naturaleza del asunto de conformidad con lo preceptuado en el CAPÍTULO III del C. de P. C., vigente para la época.

En efecto el artículo 408 de dicho estatuto procesal indica:

"Se tramitarán y decidirán en proceso abreviado los siguientes asuntos, cualquiera que sea su cuantía: (...)

9. Restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar"

Procedimiento abreviado que desde luego es de doble instancia; pues de lo contrario se rituaría por el proceso verbal sumario.

Pero adicionalmente y como argumento más relevante, el artículo 39 de la Ley 820 del 2003 indicó:

"Artículo 39. Trámite preferente y única instancia. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley.

04 SEP 2015
Dada

Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia"

De conformidad con la anterior disposición puede extractarse que todos los procedimientos de restitución de inmueble arrendado tienen doble instancia a excepción de aquellos que se adelantan exclusivamente por mora en el canon.

En el presente procedimiento, puede evidenciarse a folios 12 el libelo demandatorio donde los hechos 7 y 8 acusan como causal de incumplimiento del contrato el no pago de cuotas de administración de la propiedad horizontal a la que pertenece el inmueble objeto de restitución. Hechos que generaron la pretensión de pago de dichas cuotas.

De tal manera que la demanda no pretendió en forma exclusiva la restitución por mora en el canon; sino que además pretendió declarar el incumplimiento de otras obligaciones accesorias a ésta principal, como el supuesto pago pactado de unas cuotas de administración que no se cancelaron y que fueron pretendidas en la demanda.

Por éste solo hecho ya no existe la exclusividad; característica que fue una de las condiciones advertidas por la Corte Constitucional para mantener la excepción a la doble instancia en dicho caso. Requisito que fue ampliamente denotado por la Corte en las Sentencia de Revisión T-1082 de 2007, T-808 de 2009, y T-118 de 2012; entre otras.

Pero adicionalmente y como quiera que los extremos de la Litis no se fijan solo a partir de las pretensiones sino de las excepciones y resistencia formulada por la parte demandada; es claro que el debate sustancial, procesal y probatorio; de manera alguna se limitó al tema de la mora en el canon; debatiendo cuestiones como la propia existencia del contrato y la calidad del arrendador.

Así se desprende no sólo de las excepciones plantadas sino de otras piezas procesales como el auto obrante a folios 55 que hace relación a la ampliación del objeto de la Litis indicado por el propio despacho a propósito de la no aplicación de la sanción por no demostrar el pago por estarse discutiendo tanto la calidad del arrendador como la vigencia y existencia del contrato mismo.

Lo propio ocurrió a folios 62 en el auto interlocutorio 1134 que reconoce también como extremos de la Litis otros diversos a los del planteamiento de la restitución y cita la sentencia T 067/de 2010. El auto obrante a folios 76 que coincide en lo señalado con el anterior. Finalmente pero no menos importante lo indicado en la propia sentencia de instancia recurrida; cuando en la página 159 se plantea dentro del problema jurídico a desarrollar la vigencia del contrato y posteriormente otras cuestiones; todas diversas a la exclusiva mora en el canon.

Si hubiese siquiera una pequeña duda sobre lo ocurrido, desde luego habría que proteger la garantía fundamental de la doble instancia; pero en su lugar hay 3 argumentos de certeza que indican su procedencia:

- * El primero referente en que el foro determinante es la naturaleza y no la cuantía; pero de todas formas y en gracia de discusión ésta se tomó de manera errada porque se tomó la señalada en la vigencia inicial del contrato -6 meses- como dice la norma, pero para la fecha de la demanda esa vigencia ya había expirado por las sucesivas prórrogas automáticas, lo que hace inaplicable esa regla y tendría que tomarse la de un año o la de la pretensión principal; ambas superiores a los 15SMLMV para el año 2011.

Adicionalmente la Ley 820 de 2003, norma que según el análisis de la Corte es tanto de contenido sustancial como procesal; únicamente excepcionó de la doble instancia a los procesos de restitución adelantados **exclusivamente** por mora en el canon. El presente caso en cambio se adelantó e invocó desde el punto de vista de las pretensiones por incumplimiento en el pago de cuotas de administración. Además se fijó el litigio desde el punto de vista de las excepciones por el desconocimiento de la calidad del arrendador y de la vigencia y existencia del contrato mismo.

Ruego por tanto conceder y atender el recurso de apelación negado para dar trámite al mismo, efectivizando la garantía de la doble instancia, precisamente para que puedan revisarse cuestiones distintas a la mora en el canon que hacen parte de los motivos de inconformidad que motivaron la réplica propuesta y negada.

PRUEBAS:

Como pruebas solicito tener en cuenta toda la actuación surtida, especialmente las citadas en la sustentación del recurso.

Estaré atento a cancelar las expensas necesarias.

Del Señor Juez,

Julian Felipe Bernal Villegas
JULIAN FELIPE BERNAL VILLEGAS

T.P. N° 158.141 del C. S. de la J.

C.C. N° 71'374.952

RECIBIDO
FOLIOS

2015 SEP -2 PM 4: 51

OFICINA JUDICIAL
DE MEDELLIN