

Proceso	Abreviado – Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Arrendamientos Integridad Ltda.
Demandados	Claudia Patricia Ramírez Villegas y Naidu Mejía Corrales
Radicación	05001 40 03 001 2011 01623 02
Auto	No. 375
Tema	Resuelve recurso de queja. Estima bien negada el recurso de apelación.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Corresponde en esta oportunidad resolver el recurso de queja interpuesto contra lo decidido en el auto proferido el 27 de agosto de 2015, por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Descongestión de Medellín, dentro del trámite de restitución de inmueble arrendado promovida por Arrendamientos Integridad Ltda., contra Claudia Patricia Ramírez Villegas y Naidu Mejía Corrales

ANTECEDENTES

En el mencionado trámite, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Descongestión de Medellín dictó sentencia el 30 de julio de 2015, conforme con la cual, se declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Arrendamientos Integridad Ltda., en calidad de arrendador, y los señores Claudia Patricia Ramírez Villegas y Naidu Mejía Corrales, como arrendatarios, cuyo objeto lo constituyó el local 177 del Pasaje Comercial Metro Centro II P.H. ubicado en la carrera 50 No 42 – 39 de esta ciudad, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento; consecuente con ello ordenó a la parte demandada la restitución del inmueble indicado en un término de 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; e impuso condena en costas a la parte demandada.

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la señora Claudia Patricia Ramírez Villegas, presentó recurso de apelación frente a lo resuelto en la sentencia, respecto de lo cual se pronunció el mismo Despacho mediante auto del 27 de agosto de 2015, oportunidad en la que tras considerar que se estaba ante un trámite de única instancia, negó por improcedente la concesión de la alzada.

Frente a esta determinación el apoderado judicial de la codemandada, presentó recurso de reposición y en subsidio queja, conforme con el cual adujo que el juicio de restitución de

inmueble arrendado se regía en su rito, no por el factor cuantía, sino por la naturaleza del asunto, y citados los artículos 408 del CPC y 39 de la ley 820 de 2003, concluyó que todos los procesos de restitución de inmueble tienen doble instancia, a excepción de los que se adelantan exclusivamente por mora en el pago de canon de arrendamiento. Caso, que, según su dicho, no es el del sub lite, toda vez que, en los hechos de la demanda, se enuncia también la ausencia de pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal a la que pertenece el inmueble objeto del contrato como causal de incumplimiento. Así pues, aduce que el demandado no pretendió de forma exclusiva la terminación del contrato por mora en el pago del canon de arrendamiento, sino también por el incumplimiento de otras obligaciones accesorias al contrato principal. Asegura también que en el desarrollo de la litis y en virtud de las excepciones formuladas se abordaron temas diferentes a la mora en el pago del canon de arrendamiento, como lo fue la calidad de arrendador y la existencia misma del contrato. Frente a la cuantía, precisó también el inconforme que su determinación se había hecho de manera errada toda vez que se tomó el valor de la vigencia inicial del contrato (6 meses), y que no debió ser así por cuanto para la fecha de la demanda, el contrato ya había sido prorrogado varias veces razón por la que no podía atenderse esa regla, sino aquella que define la cuantía por el canon de arrendamiento del último año, en cuya circunstancia el valor de la cuantía supera los 15 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2011.

En proveído del 21 de septiembre de 2015 el Juzgado resolvió el recurso. Negó la reposición y dispuso lo pertinente para surtir el recurso de queja; después de considerar que independiente de la naturaleza del proceso, era necesario delimitar en el juicio de restitución la competencia funcional del juez con el factor objetivo, esto es la cuantía, en los términos del artículo 19 del CPC. Que el artículo 39 de la ley 820 de 2003, indicó de manera expresa que cuando la causa de terminación del contrato de arrendamiento fuera la mora en el canon, la instancia de conocimiento es única, sin consideración a la cuantía del proceso; adicionalmente, señaló si la causal de terminación fuere otra, ello per se, no implica la procedencia de la doble instancia, pues para ello debe definirse la cuantía a fin de determinar la competencia funcional. Finalmente, en relación con la cuantía definió que la misma se determina con el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, es decir, \$1.127.537 por el término de 6 meses, que arroja como resultado \$6.765.222, suma que al no superar los 15SMLMV para el año 2011, se enmarca dentro de la mínima cuantía del proceso, y por consiguiente la imposibilidad de someter a segunda instancia el proceso.

Coherente con lo dicho se concedió el recurso de queja, mismo que por reparto en un primer momento correspondió al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, quien en auto del 29 de octubre de 2015 dispuso la devolución del expediente a fin de que se cumplieran las formalidades que para el trámite del recurso de queja imponía el artículo 378 del CPC. Cumplidas las mismas el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, en auto del 6 de noviembre de 2018, dispuso nuevamente la remisión del expediente para surtir el recurso de queja que le fuere repartido a este Despacho el 22 de abril del año en curso.

CONSIDERACIONES

Bien se sabe que el recurso de queja tiene como finalidad, que un juez de segunda instancia conceda la alzada, cuando el juez de primera instancia lo deniegue -artículo 351 CGP-, de donde se sigue que la competencia del Ad quem está circunscrita únicamente a determinar la apelabilidad que se pretende y no a debatir el problema jurídico que de fondo se plantea en

el asunto, como sería en este caso particular, abordar los argumentos que hacen parte de la apelación de la sentencia.

Aclarado esto, pronto advierte este Despacho, que, en el presente caso, no hay discusión acerca de la improcedencia de la alzada, que se pretende sea concedida en la queja. Y para despejar el punto basta constatar que si en un proceso de restitución de inmueble arrendado, se enerva como causal exclusiva, la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso es de única instancia, **sin importar si el proceso es de menor o mayor cuantía**, tal y como lo tiene previsto el CGP en el numeral 9 del artículo 384, y como lo previó en su momento la ley 820 de 2003, en su artículo 39 inciso segundo.

Al respecto, se pronunció la Corte Constitucional en sentencia C - 670 de 2004, respecto a que el principio de la doble instancia no es absoluto, pues entre otras razones: está sujeto a excepciones y al arbitrio del legislador, y lo que se busca evitar es que el arrendatario incumpla su obligación principal de pagar los cánones de arrendamiento, y así impedir que se cause un perjuicio irremediable al arrendador, razón por la cual mediante la configuración legislativa se agilizó el proceso de suprimir la segunda instancia.

En este asunto, se observa que los hechos y pretensiones de la demanda se basan en la falta de pago de las mensualidades del arrendamiento, por lo que el proceso se debe adelantar de manera exclusiva, en única instancia; inclusive, si por alguna circunstancia se genera una controversia que sea susceptible de apelación, como es en el presente caso la sentencia dictada, no está llamada a prosperar la concesión de la alzada, debido a que el legislador tiene la potestad de restringir el recurso vertical, según lo mencionado.

Revisada de nuevo la demanda se tiene que la sociedad Arrendamientos Integridad Ltda., adelantó proceso de restitución de inmueble contra los demandados por mora en el pago de los cánones, y aun cuando en el sustento factico hubiere informado también sobre el incumplimiento de los pagos en las cuotas de administración, fue clara al plantear la pretensión de la demanda, conforme con la cual señaló “...decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con mi poderdante como arrendador y el demandado, como arrendatario, sobre el inmueble descrito en el hecho primero de este informativo, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento descritos en el hecho 10 de la demanda ”; al respecto, luego de surtidas las etapas propias del proceso el juzgado de conocimiento profirió la correspondiente sentencia, donde adoptó, entre otras, las siguiente decisión: " *SEGUNDO. Consecuentemente declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ARRENDAMIENTOS INTEGRIDAD LIMITADA en calidad de arrendador y las señoras CAUDIA PATRICIA RAMÍREZ VILLEGAS y NAIDU MEJÍA CORRALES en calidad de arrendatarias, cuyo objeto lo constituyó el local 177 Pasaje Metro centro II P.H. ubicado en la carrera 50 N° 42 – 39 de esta ciudad, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento*”

Así las cosas, no resultan atinados los reparos del quejoso, pues como se dijo inicialmente, de entrada, se advierte que dicho recurso es improcedente en este tipo de procesos cuando la causal de terminación que se invoca es exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, en cuyo evento el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P. establece que se tramitan en única instancia, como también lo tenía consagrado el artículo 39 de la Ley 820 de 2003. Sin que sea tampoco necesario adentrarse a analizar la cuantía del asunto, pues se desprende claramente de las normas en cita que el número de instancias del proceso de restitución depende, no solo de la cuantía, sino también de los hechos que del demandante

aduce como causa de la pretensión. Por lo tanto, si el proceso es de menor o mayor cuantía debe tener dos instancias, salvo que sea la mora del arrendatario el único motivo de terminación del arrendamiento, caso en el cual es de única instancia.

Bajo la premisa de existencia de la doble instancia, el recurso de queja tampoco estaría llamado a tener éxito, puesto que la normatividad del estatuto general del proceso, en materia de apelación asumió un criterio de especificidad y taxatividad; no obstante en este caso, la providencia, aun cuando se trata de una sentencia, no es susceptible de extenderse la alzada, por existir un criterio restrictivo especial y específico que así lo prohíbe, tanto en la normatividad anterior como en la vigente (ley 820 de 2003 artículo 39 inciso segundo / artículo 384 del CGP numeral 9); luego ni aún bajo la excusa de interpretaciones analógicas o extensivas, podría desconocerse dicha norma de procedimiento que es de orden público.

Así las cosas, es evidente que, dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, cual quiera que sea su clase y cuantía, si se alega el hecho anotado de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el trámite se surte en única instancia, y por lo tanto, no hay lugar a conceder la alzada para ninguno de los pronunciamientos que allí se adopten.

Lo dicho en precedencia es suficiente para concluir el fracaso de la queja, con la consiguiente declaratoria de haber sido bien denegado el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad,

RESUELVE

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

SEGUNDO: Remitir la actuación digital surtida en esta instancia al Juzgado de origen, para lo de su cargo, una vez se surta la notificación por Estados de la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

LFG

Firmado Por:

Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Civil 022
Juzgado De Circuito
Antioquia - Medellin

**JUZGADO VEINTIDOS CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, 05/08/2021 en la fecha se
notifica el presente auto por ESTADOS
N° 062 fijados a las 8:00 a.m.

EGO
Secretario.

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:

a04169d86d6a9461b35e17d7b33fc8e231cbdec5c5fa7e66a476964d46eb567e

Documento generado en 04/08/2021 11:38:10 a. m.

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