

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés.

Proceso	Comisión Diligencia de Entrega Bien Arrendado
Demandante	GUZMÁN INMOBILIARIA ASESORES Y CONSULTORES PROFESIONALES S.A.S
Demandado	ANDRÉS FELIPE ROJAS AMAYA
Radicado	05001 40 03 028 2023 01130 00
Instancia	Única
Providencia	Resuelve recurso.

Mediante memorial presentado el 06 de septiembre de los corrientes la Directora del Centro de Conciliación CORNAJU presenta recurso de reposición frente al auto fechado 31 de agosto de 2023, notificado por estados electrónicos el 1 de septiembre de 2023, por medio del cual se rechazó la presente solicitud.

En tiempo oportuno la Directora del Centro de Conciliación CORNAJU presentó recurso de apelación contra el referido auto, en cuanto a los argumentos expuestos por la conciliadora por economía del discurso se remite al escrito por él presentado obrante a Doc. 09 Carpeta Principal.

Por lo expuesto solicita, revocar el auto del 31 de agosto de 2023 mediante el cual se rechazó la solicitud y en su lugar, ordene la comisión diligencia de entrega bien arrendado.

Sin necesidad de correr traslado del referido recurso según lo dispone el artículo 319 del C.G.P., por cuanto no se ha trabado la relación jurídico-procesal, se procede entonces a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

“El recurso de reposición es, por excelencia, de tramitación breve, sin oportunidad para esgrimir elementos de prueba ni para controvertirlos. De ahí la idea de que el recurso debe ser resuelto sin apreciar elementos de juicio distintos de los que la autoridad pudo estimar en el momento de proferir la decisión impugnada. De ahí que en las normas que lo regulan no se haya previsto una oportunidad para practicar ni para controvertir las pruebas, y ni siquiera haga alusión a la posibilidad de aportarlas en el acto de impugnación”¹

¹ Lecciones de Derecho Procesal, Miguel Enrique Rojas Gómez, Bogotá, esaju, 2017

Respecto al contrato de arrendamiento es de indicar que ni el Código civil, ni el código comercial, señala las formas del contrato de arrendamiento, ni la duración del mismo, por lo que se concluye que las partes lo pueden pactar libremente, y este puede ser verbal o escrito.

Ahora, para probar la existencia del contrato de arrendamiento, el art. 384 del C.G.P., estableció tres formas:

- El contrato de arrendamiento escrito, que las partes dejan plasmada su voluntad de contratar en documento privado.
- La confesión del arrendatario hecha en un interrogatorio de parte extraprocesal.
- La prueba testimonial siquiera sumaria.

De otro lado, la ley 820 de 2003, en su art. 21 manifiesta que: *“Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.”*

En cuanto a los arrendamientos comerciales en el art. 518 del Código de comercio se señala que la terminación de éste puede darse porque el arrendatario haya incumplido el contrato; el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo distinta a la que tuviere el arrendatario; y cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina, o para construcción de obra nueva.

Ahora con el nuevo Estatuto de Conciliación (Ley 2220 de 2022), son conciliables todos los asuntos que no estén prohibidos por la ley, por lo que se pueden conciliar todas las materias que sean susceptibles de transacción, desistimiento y los derechos de los cuales su titular tenga capacidad de disposición.

Así mismo, dentro de dicho Estatuto se indica que cuando el incumplimiento de un acta de conciliación **sobre la entrega de un bien inmueble arrendado**, los centros de conciliación o el conciliador podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega. (ver art. 144)

Descendiendo al caso concreto, y apoyados en las consideraciones hasta ahora expuestas, se tiene que para solicitar la comisión no debe haber duda respecto del título de entrega del bien inmueble, especificando la norma que necesariamente habrá de ser un contrato de arrendamiento.

Para este despacho, no queda plenamente acreditado tal título, respecto de los bienes cuya entrega se solicita y que son identificados con Matriculas Inmobiliarias 001-1072477 y 001-1072476, no existe plena claridad respecto de la calidad en la que el señor Andrés Felipe ocupa los inmuebles y así se deriva de lo plasmado en el audio que contiene la conciliación, tal como se precisó en el auto de rechazo.

En cuanto a lo manifestado por el recurrente respecto de que el señor Rojas Amaya si era el arrendatario, porque en la audiencia de conciliación en los minutos de grabación 30:20 a 30:38; 30:57 a 31:06; 31:50 a 32:10; 36:09 a 36:35; y 37:15 a 38:22, así lo reconocía, habrá de decirse que en la misma audiencia el tenedor del inmueble aduce otros títulos, pues se insiste, en apartes de la audiencia manifiesta ocupar el inmueble en razón a que es hijo del ejecutado (precisamente en el proceso por cuenta del cual se encuentra embargado el inmueble) precisa además estar pendiente para hacer postura en el remate, es decir, son varios los títulos a los que se imputa la tenencia del bien.

Por lo que este despacho mantendrá la tesis, de que no se dan los presupuestos establecidos en el art. 144 de la Ley 2220 de 2022, para librar la comisión que se reclama.

Siendo así, frente a la carga argumentativa que exige el recurso de reposición, el Juzgado mantiene la convicción de haber obrado correctamente, por lo que no habrá de reponerse la decisión adoptada en el auto fechado del 31 de agosto del año que transcurre.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

Primero: NO REPONER el auto del 31 de agosto de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

10.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - Antioquia

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: **51b9ccf85b50f45007627f6ce4c7883c200eaebf1e69eab1dfd83a9c94251fb8**

Documento generado en 24/10/2023 08:01:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>