PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: JOSÉ LUIS MEJÍA MEJÍA
DEMANDADO: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
EUGENIA REY SANMIGUEL
RADICADO: 680013103011 2023 0277 00

CONSTANCIA. - Pasa al despacho para resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, frente al auto de fecha 19 de octubre de 2023. Bucaramanga 14 de noviembre de 2023.

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref. 2023-00277-00

ASUNTO

Procede el despacho a decidir el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto de fecha 19 de octubre de 2023, por medio del cual se negó el derecho de retención solicitado en la demanda.

ANTECEDENTES

Aduce el recurrente que, desde el marco referencial del proceso sometido a consideración, se han señalado claramente los aspectos del contenido que apuntan a dos aristas, a saber: I) A un proceso declarativo de revisión de contrato de arrendamiento, (artículo 868 código de comercio, revisión del contrato por circunstancias extraordinarias); II) o, en su defecto, dar por terminada la relación contractual con el consiguiente pago de las adecuaciones locativas necesarias e indispensables y la consiguiente reparación de daños derivados de los perjuicios patrimoniales.

Señala que, redefinido el aspecto fáctico, con base en la subsanación de la demanda y según se solicitó en el auto de inadmisión, en las pretensiones subsidiarias se apunta a una reparación por perjuicios patrimoniales con causa originada en las construcciones, adecuaciones e inversiones levantadas por el arrendatario para dar cabal enfoque y desarrollo al objeto del contrato de arrendamiento, las que previamente fueron levantadas por el arrendatario y expresamente autorizadas por el arrendador.

Refiere que el derecho de retención es una medida de autotutela que tiene el acreedor para garantizar el crédito frente al deudor, remedio además que puede ejercer potestativamente el acreedor frente al incumplimiento del deudor. Precisa que en el contrato de arrendamiento se señaló expresamente que se arrendaba un bien sin construcción alguna, excepto los muros perimetrales y que las construcciones y edificaciones las levantaba el arrendatario con la anuencia de la parte arrendadora previo el lleno de todas las exigencias solicitadas por ésta en su momento, tal como se ha soportado con los medios de prueba aportados con la demanda. Las construcciones fueron esenciales para el desarrollo del objeto contractual convenido y el arrendatario invirtió buena parte de su capital en éstas.

Afirma que el segundo de los escenarios planteados es la base del derecho de retención solicitado, que de no decretarse rompe el equilibrio en la relación contractual.

Acota finalmente, que de momento el demandante no puede sufragar el valor de la caución ordenada y, en suma, solicita revocar el punto “fustigado”.

Como quiera que la pasiva no ha sido notificado de la admisión de la demanda, se omitió el traslado secretarial del reparo horizontal.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición como medio de impugnación, procede contra los autos que dicte el juez, a fin de que los reforme o revoque de conformidad con lo normado en el inciso primero del artículo 318 del C.G.P.; por ello, la censura debe encaminarse a mostrar las falencias de la decisión que se haya adoptado, sin que sea admisible ir más allá del objeto propio de este mecanismo procesal.

Establece el artículo 1995 del Código Civil igualmente citado por el recurrente: "*DERECHO DE RETENCIÓN DEL ARRENDATARIO. En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada."*

Conforme la norma en cita, muy a pesar de los respetables argumentos del abogado, el despacho reitera lo expuesto en la providencia reprochada, esto es, que no existe indemnización alguna que se deba a JOSÉ LUIS MEJÍA MEJÍA que haga viable jurídicamente decretar el derecho de retención del bien dado en arrendamiento. Tampoco existe soporte probatorio que permita evidenciar un posible incumplimiento contractual por parte del arrendador y que se derive en algún tipo de indemnización a favor del arrendatario.

Valga precisar además, que el escenario idóneo para solicitar el derecho de retención a su favor, lo era el proceso de restitución de inmueble que en su oportunidad adelantó ALIANZA INMOBILIARIA S.A. en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga, y no en este proceso, en el cual se pretende la revisión del contrato de arrendamiento suscrito el 29 de febrero de 2016, o en su defecto, se declare resuelto el mencionado convenio con el consecuente reconocimiento de mejoras, convenio que a la hora de ahora ya fue declarado judicialmente terminado.

Y es que, precisamente el derecho de retención se reconoce en la sentencia y no previamente como lo pretende el demandante, ello se extrae de lo consignado en el artículo 310 del C.G.P.: *"Cuando en la sentencia se haya reconocido el derecho de retención, el interesado solo podría solicitar la entrega si presenta el comprobante de haber pagado el valor del crédito reconocido en aquella, o de haber hecho la consignación respectiva*…", lo que resulta lógico, pues es en la sentencia en la que eventualmente, se reconocen las indemnizaciones a que hubiere lugar.

Finalmente, se advierte que la caución fijada en el auto que admite la demanda se efectuó en estricta aplicación del numeral 2° del artículo 590 del C.G.P., siendo improcedente el decreto y practica de medidas cautelares en procesos declarativos sin el cumplimiento de la misma.

> *"MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares: (…) 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida.*

Adviértase en todo caso, que la incapacidad de pago de la caución fijada, y por ende, el no decreto de las medidas cautelares solicitadas, no conlleva

necesariamente al decreto del derecho de retención solicitado, con base en los argumentos ya expuestos y con soporte en norma sustancial de marras.

Por lo considerado, se mantendrá incólume lo resuelto en providencia de fecha 19 de octubre de 2023, negándose la apelación subsidiariamente interpuesta, por no ajustarse a ninguno de los eventos contenidos en el artículo 321 del C. G. P.:

> *ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*
> *También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*
> *1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.*
> *2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.*
> *3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.*
> *4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.*
> *5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.*
> *6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.*
> *7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.*
> *8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.*
> *9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que el rechace de plano.*
> *10. Los demás expresamente señalados en este código.*

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 19 de octubre de 2023.

SEGUNDO: NEGAR POR IMPROCEDENTE el recurso de apelación en subsidio interpuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 133 del 15 de diciembre de 2023

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarin Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **addb9c722e7044499610eb08052d7c3f93b1c8afc9b69c84deea94d7a2c12c9d**
Documento generado en 14/12/2023 12:24:42 PM

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