

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, veinte de agosto de dos mil veintiuno
Radicación No. 70001310300420210004600

1. EL ASUNTO POR DECIDIR

Recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la demandada IPS VIDA PLENA S.A.S., contra el auto admisorio de la demanda proferido el 4 de junio de 2021, a fin de que se revoque, o en subsidio, reforme dicha providencia, en cuanto a no admitir la demanda presentada, o en su defecto, reformarla en el sentido de no imprimir trámite a este proceso por la cuerda del proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, sino por el trámite del proceso verbal consagrado en los artículos 368 a 373 del Código General del Proceso.

2. EL AUTO RECURRIDO

Auto de fecha 4 de junio del presente año, mediante el cual se admitió la demanda y se le dio el trámite del proceso verbal de restitución de tenencia conforme lo solicitado en la demanda.

3. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Centra el recurrente su inconformidad en que dicha demanda no debió admitirse por cuanto la parte demandante debió agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, en razón a que a este proceso no es procedente aplicarle lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 384 del CGP., porque las pretensiones principales no son de restitución de tenencia, que tampoco procede la aplicación del artículo 385 de esa normativa sino que debe imprimírsele el del proceso verbal en sus normas generales con todas las garantías que este proceso tiene para las partes, especialmente a la parte demandada, y no de manera improcedente como aparece la aplicación exclusiva de los artículos 384 y 385 del mismo estatuto que además de no ser procedente no cabe duda que cercena la posibilidad de ejercitar derechos fundamentales como la demanda de reconvención, acumulación de procesos y otros.

Aduce, que es pertinente la reforma del auto admisorio en el sentido expresado porque las pretensiones de la demanda no son exclusivamente de restitución, sino que existen otras de mayor envergadura y amplitud, que inclusive, toman como base relaciones jurídicas distintas al único contrato que su representada reconoce como existente y válido: El de arrendamiento celebrado entre Clínica Rey David Sincelejo S.A.S., como arrendadora y su representada como arrendataria, contrato que contiene una cláusula compromisoria que atribuye la competencia de cualquier diferencia existente entre las partes, a la justicia arbitral.

Señala que, de admitir el trámite dado al proceso se distorsiona el presupuesto del proceso de restitución de inmueble arrendado, cual es el de la existencia de un contrato de arrendamiento y su incumplimiento con el objeto de darlo por terminado y solicitar consecuentemente la restitución de la cosa arrendada y nada más, que no es sólo esto obviamente lo que se está planteando, debatiendo y ocurriendo en este caso.

Que lo anterior es así, puesto que se observa que las pretensiones principales tienen que ver por vía de ejemplo: A) Con la mutación de mera tenencia en tenencia precaria; B) Con la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento celebrado entre Clínica Rey David Sincelejo S.A.S. (como arrendadora) e IPS VIDA PLENA S.A.S. (como arrendataria); C) Finalmente, con las pretensiones en que se reconoce la existencia del contrato que vincula a su representada con CLINICA REY DAVID SINCELEJO S.A.S., tampoco es procedente aplicarle el artículo 385 del CGP., porque esa norma se refiere igualmente a “...*la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo*”.

Y agrega, que en este caso se plantea en la demanda la circunstancia de no estar obligadas las demandantes a respetar el arriendo, pero no basadas en que estas hayan adquirido los bienes objeto de restitución, sino por otras razones que no son aplicables al caso concreto, dadas las razones expuestas.

4. MANIFESTACIONES DEL DEMANDANTE.

Una vez dado en traslado de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del CGP., en concordancia con el parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, la parte demandante recorrió oportunamente el escrito de reposición, exponiendo, en síntesis, las razones siguientes:

Que, no es cierto que la demanda no debió admitirse por no agotar el requisito de procedibilidad en razón a que no es procedente aplicarle lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 384 del CGP., en primer lugar, porque no le asiste razón a la parte demandada que a este proceso no se le pueda imprimir el trámite previsto en los artículos 384 y 385 del CGP., ya que esta última norma prevé que:

“Art. 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCION DE TENENCIA. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo. También se aplicará, en lo

pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso, si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro para su custodia hasta la entrega aquél a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro. (negrillas y subrayas fuera de texto).

Que en ninguna forma se condiciona la aplicación del precepto a la existencia previa de un contrato entre la parte demandante y demandada como parece entenderlo la parte recurrente.

Que, de las pretensiones principales y subsidiarias se avizoran aspectos sustanciales y procesales que permiten la aplicación de las mencionadas normas: i) *se discute la tenencia del bien inmueble aprehendido por la parte demandada a título de subarrendamiento y sobre la cual el demandante ostenta un interés jurídico derivado de un contrato de leasing en la modalidad de arrendamiento financiero, y del cual esta última tiene la condición de arrendataria primigenia.* ii) *la parte demandante en una de las pretensiones subsidiarias de su demanda busca la declaratoria de sustitución de parte subarrendadora del contrato de arrendamiento del cual deriva su tenencia la parte demandada.* iii) *en otras de sus pretensiones la parte demandante orienta su demanda a que se declare que como adquirente del derecho de mera tenencia sobre el inmueble aprehendido por la parte demandada, no está obligado a respetar el arrendamiento.* iv) *en unas pretensiones solicita la terminación del vínculo contractual y en otras solicita la restitución de tenencia del inmueble.*

Que, la naturaleza del asunto debatido permite la aplicabilidad de los artículos 384 y 385 del CGP., no siendo necesario agotar la conciliación como requisito de procedibilidad, máxime si el inciso segundo del numeral 6º del artículo 384 del CGP., indica: *“El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda”.*

Que, en el caso que el demandante le llegue a asistir la razón, la parte demandante solicita el decreto y la práctica de medidas cautelares y en este aspecto el parágrafo primero del artículo 590 del CGP., enseña que: *“En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”.*

Que respecto del segundo argumento, que a la providencia que decide admitir la demanda, de acuerdo con las normas procesales vigentes se le debe imprimir el trámite del proceso verbal en sus normas generales contenidas en el artículo 368 al 373 del Código General del Proceso, no le asiste razón a la parte, por considerar que las normas que rigen la materia de la restitución de tenencia en su aspecto procesal son normas especiales, consagradas para los eventos previstos, no sólo en materia de

arrendamiento directo e indirecto, sino también de la mera tenencia a cualquier título, y aún, en algunos aspectos diferentes a que solamente se encuentre legitimados las partes intervinientes en el contrato del cual se deriva dicha tenencia, sino terceros ajenos a la relación contractual, como es el caso de las personas obligadas a respetar el arrendamiento previstos en el artículo 2020 del Código Civil.

Que, en cuanto al tercer argumento, que el trámite dado al proceso, se aparta y se distorsiona el presupuesto del proceso de restitución de inmueble arrendado, cual es el de la existencia de un contrato de arrendamiento y su incumplimiento, con el objeto de darlo por terminado y solicitar consecuentemente la restitución de la cosa arrendada, lo replica así:

Que la parte demandada orienta su defensa exclusivamente al contrato de arrendamiento, olvidando que el artículo 385 del CGP., contempla otros casos de restitución de tenencia a título distinto del arrendamiento, sustanciales y procesales, a los cuales se les pueden aplicar las reglas del arrendamiento por expreso mandato del artículo 385 del CGP. Que así mismo se remite también a los argumentos expuestos en la réplica que antecede, en lo relativo a la aplicación normativa que se extiende a los eventos previstos en el artículo 2020 del Código Civil y sus antagónicos, en los cuales no existe un vínculo contractual entre el arrendatario y los terceros que menciona la norma, pero que de todas formas les son aplicables las reglas propias de la restitución de tenencia por arrendamiento o a cualquier otro título distinto, consagradas en los artículos 384 y 385 del CGP.

Por todo lo anterior, solicita denegar la reposición presentada por la parte demandada y condenar en costas.

5. PROBLEMA JURÍDICO

Deberá esta judicatura resolver si, de acuerdo a lo expuesto por el recurrente, habrá de revocarse o reformarse el auto de fecha 4 de junio del año en curso, en cuanto a no imprimirle el trámite del proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, sino por el trámite del proceso verbal general consagrado en los artículos 368 a 373 del Código General del Proceso.

6. CONSIDERACIONES

El inciso primero del artículo 318 del Código General del Proceso, contempla que “Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen”,

luego entonces se trata de un medio de impugnación de carácter horizontal cuya esencia es que el funcionario que profirió la decisión la revise, pudiendo revocarla, reformarla o confirmarla.

El proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se ha instituido para que, siguiendo el trámite especial del artículo 384, se tramiten todas las controversias que en razón del incumplimiento del contrato de arrendamiento y su consecuente terminación, puedan suscitarse, así como lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo.

Pero, no sólo es aplicable el trámite especial consagrado en el artículo 384 del CGP., para que el arrendatario restituya el inmueble arrendado, sino también a otros casos de restitución de tenencia consagrada en el artículo 385 de la misma normativa y a la cual se encausa la acción pretendida.

Al margen de las disposiciones especiales del proceso declarativo de restitución de inmueble, cuyo objeto es, regularmente, la declaratoria de incumplimiento del contrato y su consecuente terminación; en términos generales, los procesos declarativos, denotados como procesos de conocimiento, suponen una pretensión sobre un derecho por demás incierto, sujeto a una declaración judicial, sometido previamente a un debate probatorio.

Al revisar la demanda¹, se encuentran pretensiones principales de índole declarativas, diferente de presentar como pretensión principal la de incumplimiento del contrato y como pretensión consecuencial la de terminación del mismo; por el contrario, se tiene pretensiones como: que se declare el contrato de subarrendamiento celebrado entre la CLINICA REY DAVID SINCELEJO S.A.S., y la IPS VIDA PLENA S.A.S.; que se declare que el contrato se extinguió desde el día 27 de diciembre de 2017 y; otras subsidiarias en las que pretende se declare la existencia del mencionado contrato de arrendamiento comercial.

Tenemos que nuestro estatuto procesal civil en el libro tercero, Sección 1ª de los procesos declarativos, Título I, PROCESO VERBAL, Capítulo I, Disposiciones Generales, se establece que:

“Art. 368.- Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial”.

Entonces, si en el presente asunto, previamente a la restitución y entrega del inmueble, se debe decidir sobre pretensiones declarativas diferentes, no podría tramitarse y decidirse, con la aplicación exclusiva de las disposiciones especiales, siendo necesario dar aplicación al trámite

¹ Ver 1ª a 6ª pretensión.

establecido en el artículo 368 del Código General del Proceso, de acuerdo a lo manifestado por el recurrente.

En razón de lo anterior, esta judicatura encuentra pertinente el recurso impetrado, por lo que deberá modificarse la providencia de 4 de junio de 2021 que admitió la demanda, a fin de darle el trámite consagrado para el proceso verbal general.

Pero, como quiera que, no se presentó constancia de haberse agotado la conciliación como requisito de procedibilidad, pero en cambio se solicitó medidas cautelares, para entrar a estudiar su procedencia, se hace necesario que la parte demandante preste caución en los términos del artículo 590 del C.G.P., que se fijará en el 10% del valor de las pretensiones, que deberá prestar la parte demandante en un término improrrogable de diez (10) días, so pena de rechazo de la demanda.

En consecuencia de lo anterior, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE:

PRIMERO: ACCEDER al recurso de reposición, en consecuencia, se modificará el auto admisorio, para imprimir a la presente demanda el trámite del proceso verbal general y no por las disposiciones especiales de restitución de tenencia, a lo cual se procederá una vez que la parte demandante presente constancia de haberse agotado la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, o preste la caución en la cuantía que a continuación se dispone.

SEGUNDO: ORDENASE al demandante prestar caución en los términos del artículo 603 del C.G.P., en cuantía de \$1.792.681.597.00, correspondiente al 10% del monto de las pretensiones, dentro del término improrrogable de diez (10) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, so pena de rechazo de la demanda, contando el demandante con la opción de acreditar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído, el agotamiento de la conciliación extrajudicial, como requisito de procedibilidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ