

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO UNICO PROMISCO MUNICIPAL
jpmsitionuevo@cendoj.ramajudicial.gov.co
CALLE 7 NO. 9-20 ESQUINA
SITIONUEVO, MAGDALENA

Sitionuevo, Magdalena, veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022)

ACCION: restitución de inmueble arrendado
ACCIONANTE: Rubén Darío Vásquez Quiceno
DEMANDADO: Pedro León Orjuela
RADICACION No. 47-745-40-89-001-2021-00082-00

En memorial presentado el 25 de abril pasado, en causa propia solicita el demandado que, se ejerza un control de legalidad en contra de todo lo actuado y a la parte resolutive de la providencia del 8 de abril de 2022 que declaró la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de abril de 2017 entre el arrendador RUBEN DARIO VASQUEZ QUICENO y él por incumplimiento en el pago del canon mensual de renta, a fin de que se corrija el yerro cometido por el despacho que quebranta el debido proceso y las garantías constitucionales. Después de su prolija argumentación solicita se revoque íntegramente y/o modifique la providencia del 8 de abril de 2022. A la petición en mención adhirió varios recibos de pago de los años 2019 y 2020 de la empresa REDEBAN y de caja menor del hotel "Brisas Antioqueñas".

Para garantizar los medios de contradicción y defensa a la parte actora, y luego de que el vocero del demandante presentara otros memoriales, por auto del 26 de mayo del año que avanza, el Juzgado corre traslado por 5 días de la solicitud de control de legalidad presentada por el demandado; se ordenó a la Secretaria de este despacho elaborara la liquidación de costas; y, se ordenó a la parte demandante prestara caución por la suma de \$4'000.000 para los efectos de lo dispuesto por el numeral 6º del artículo 595 del CGP.

El mandatario judicial del demandante dentro del término concedido se pronuncia sobre la solicitud de control posterior presentado por el demandado, el cual se puede resumir de la siguiente manera: "Que tal petición es improcedente y extemporáneo, toda vez que el control posterior se ejerce dentro del proceso y no después de la sentencia ejecutoriada; Que en este proceso el demandado fue notificado y actuó por medio de un profesional en derecho, quien ejerció la defensa conforme al poder otorgado; Que el señor LEON ORJUELA siempre fungió como demandado, más no actuando en causa propia. Termina diciendo el apoderado del actor que, no habiendo demostrado el demandado su condición de abogado y mucho menos estar facultado por la ley para actuar de manera directa, se debe desestimar de plano cualquier petición, y, que se le conmine para que no actúe de manera temeraria, porque lo que se denota es dilatar el transcurrir del proceso ejecutivo.

La demanda del proceso en referencia fue admitida el 23 de julio de 2021, en el que se advierte al demandado que, en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP debe consignar a orden de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Santo Tomás el valor total de las rentas y de los servicios públicos de energía eléctrica dejados de cancelar y reseñados en debida forma en la demanda, lo mismo que la cláusula penal prevista en el numeral 9º del contrato de arrendamiento por la suma de \$3'932.386 para un total de \$15'623.849, so pena de no ser oído. También se dijo en ese auto que, los cánones que se causen durante el proceso también debían consignarse a órdenes del Juzgado, so pena de no ser oído. La admisión de la demanda fue notificada personalmente al demandado el 18 de febrero de este año, luego de varias intenciones por parte del accionante. El 4 de marzo pasado, por medio de apoderado judicial, presenta la contestación acompañada de excepciones de fondo; pero, sin acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, el de los servicios públicos y la cláusula penal que se reclaman en el libelo. De las excepciones se corrió traslado al accionante por auto del 8 de ese mes, quien se pronunció sobre las mismas por intermedio de su acudiente judicial. El 8 de abril del año que avanza se dictó sentencia declarándose la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago del canon

mensual de renta vencida desde el mes de abril de 2019 hasta junio de 2021, servicios de energía eléctrica y cláusula penal. Por ello se ordenó al demandado restituyera el inmueble dentro de los 10 días siguientes.

De acuerdo a lo normado por el artículo 302 del CGP, las providencias proferidas en audiencia adquieren ejecutoria una vez hayan sido notificadas en ellas. Las que se profieran por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres días después de notificadas. Entonces, si la sentencia se dictó el 8 de abril pasado y se notificó por estado el 18 de ese mes por haberse interpuesto la Semana Mayor desde el 11 hasta el 17, el término de ejecutoria expiró el 21 de abril del año en curso, por tanto, razón le asiste al mandatario judicial del demandante en expresar que la solicitud de control de legalidad es extemporánea, ya que fue presentada el 25 de abril.

Además, también le asiste razón a la parte demandante en el sentido de que el control de legalidad debe ejercerse agotada cada etapa del proceso (Art. 132 del CGP), no cuando la sentencia se encuentra debidamente ejecutoriada. Por otro lado, el numeral 9º del artículo 384 ibídem señala que cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia, por ello, la decisión adoptada tampoco era susceptible de recurso alguno.

La admisión y traslado de la demanda, tal y como se dijo antes, fue notificada personalmente al demandado y por ello tuvo la oportunidad de defenderse, presentando la contestación con excepciones; pero, al no acreditar el pago de las obligaciones que reclama el actor (cánones de arrendamientos vencidos, energía eléctrica y cláusula penal) no se pudo escuchar, porque así lo exhorta el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP. Además, a la luz de lo dispuesto por el artículo 285 de esa legislación, la sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció, por tal razón, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No revocar ni modificar la sentencia dictada el 8 de abril pasado al interior de este proceso por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE:

RAFAEL DAVID MORRÓN FANDINO

JUEZ