

Secretaría: A Despacho del señor Juez, para resolver el recurso de queja interpuesto por la parte demandada. Sírvasse proveer.  
Santiago de Cali, 30 de noviembre de 2020.

**CARLOS VIVAS TRUJILLO**  
Secretario

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
Cali, treinta (30) de noviembre del año dos mil veinte (2020).

**RAD: 76001-40-03-015-2017-00627-01**

Correspondió por reparto a este Despacho conocer del Recurso de Queja instaurado por el apoderado de la parte demandada dentro del proceso VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO) propuesto por LUZ STELLA OSORIO DE GONZÁLEZ en contra de los señores ROSALBA MIRA DE VELANDÍA, JAMÉS VELANDÍA MIRA, HÉCTOR FABIO MIRA y ANDRÉS FELIPE OREJUELA REBELLÓN, que cursa en el JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN, al habersele negado el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia No. 188 del 22 de octubre de 2020.

Inconforme con la decisión del Juez de Primera Instancia, el apoderado del demandado interpuso el recurso de queja que nos ocupa, considerando, que se debe conceder el recurso de apelación en contra de la Sentencia emitida, ya que en su parecer son dos causales las que se debatían en el litigio, a saber: la restitución del inmueble por mora en el pago del canon de arrendamiento y por la necesidad del inmueble para ser remodelado o hacer mejoras, conforme a las disposiciones del artículo 518 del Código de Comercio, y no solo la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, como lo interpretó la Juez de conocimiento.

La parte demandante por su parte, al descorrer el traslado del recurso manifestó que la providencia dictada fue legalmente proferida, y que por ello se debe dar paso a la restitución del inmueble en la forma que fue decidida.

Teniendo en cuenta que al recurso que nos ocupa se ha dado el trámite de ley, se procede a resolver el mismo, previas las siguientes consideraciones:

#### **CONSIDERACIONES:**

Mediante providencia dictada en audiencia de fecha 22 de octubre de 2020, la Juez Quince Civil Municipal de Cali, se abstuvo en conceder el recurso de apelación invocado por el apoderado de la demandada contra la Sentencia No. 188 del 22 de octubre de 2020, mediante la cual se declaró no probadas las excepciones de mérito propuestas, y se declaró terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble.

Inconforme con la decisión del Juez de Primera Instancia, el profesional del derecho elevó recurso de queja, basándose en las disposiciones del Artículo 352 del C.G.P. y el Arts. 518 del C. de Comercio.

Es menester recordar que en materia de apelaciones rige el principio de la taxatividad, según el cual son únicamente susceptibles de alzada, las providencias

que señala el Art. 321 del C.G.P., o norma especial que así lo establezca, como lo impone el numeral 10º, del citado Artículo.

En el caso que nos ocupa, encuentra el despacho que nos encontramos ante un proceso VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO), por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y para el mismo existe norma especial que lo regula, siendo ésta el numeral 9º del artículo 384 del C.G.P., que al respecto dice: *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago de canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”*.

En este punto, es pertinente resaltar que si bien es cierto el Juez de conocimiento debe valorar conjuntamente los hechos y las pretensiones de la demanda a fin de determinar la naturaleza y el alcance de la acción, como de alguna manera lo manifiesta el recurrente con el objeto de que se atiende su interpretación de la demanda, esto, en cuanto considera que existe además de la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento, la causal de requerir el inmueble para ser remodelado o hacer mejoras, también lo es, que en el presente caso no se logra evidenciar una postura diferente a la interpretada por la Juez de Primera Instancia, ya que de la lectura efectuada a los hechos de la demanda, por este juzgador, no se logra hallar un motivo diferente a la causal de restitución por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. En efecto, obsérvese que de los numerales 1º al 9º del acápite referenciado, la demandante hace un relato minucioso del contrato de arrendamiento, señalando sus condiciones y modificaciones, destacando su inconformidad, respecto al incumplimiento por el no pago total de los cánones de arrendamiento, teniendo elocuencia con las pretensiones de la acción, y en el numeral 10º de los hechos, si bien no tiene relación con los anteriores, ya que se expone acerca de un comunicado entregado a los arrendatarios, atendiendo las disposiciones del artículo 518 del C. de Comercio, el mismo no da lugar al estudio de otra pretensión, pues tal ítem es meramente informativo, y no cambia para nada el alcance de la acción.

No siendo suficiente lo anterior, también tenemos que el proceso se desplegó desde un principio como asunto de mínima cuantía, en razón a la declaración efectuada por la actora en el acápite de *“cuantía y competencia”* del escrito demandatorio, y para este tipo de proceso el legislador dispuso, Art. 17 del C.G.P., *“Los Jueces civiles municipales conocen en única instancia: 1.- De los procesos contenciosos de mínima cuantía, (...)”* (Subrayado por el Despacho). Fundamentos suficientes, para no dar pie a otras interpretaciones.

Por último no sobra indicar al recurrente que el objeto del recurso de queja no es otro, que el de proteger la concesión del recurso de apelación y casación, cuando realmente sean procedentes, y se hace con el fin de evitar arbitrariedades que puedan coartar el derecho que tienen las partes de impugnar las providencias que le sean desfavorables cuando jurídicamente haya lugar a ésta; más no, es un medio de defensa que permita al Juez de Segunda Instancia entrar a valorar de fondo lo sucedido en el proceso, como en efecto pretende el quejoso.

Así pues, habiéndose dilucidado el motivo de inconformidad del apoderado de la parte demandada, se abstendrá esta instancia en ordenar la revocatoria del auto atacado, por no encontrarse entre aquellas decisiones objeto del recurso invocado.

En mérito a lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI:

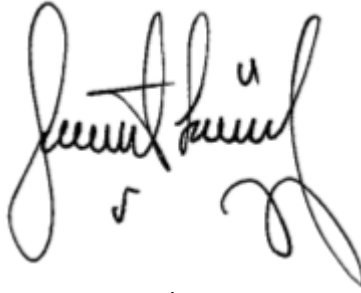
#### **RESUELVE:**

**1.- TÉNGASE** bien denegado el recurso de apelación propuesto por el apoderado del demandado.

2.- VUELVAN las diligencias al lugar de origen, para que sean anexadas al proceso.

3.- Anótese su salida.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Victor Hugo Sanchez Figueroa', with a stylized flourish at the end.

**VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA**  
**JUEZ**

**JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SECRETARIA**

Cali, Diciembre 4 de 2020.

Notificado por anotación en ESTADO No. 99  
de esta misma fecha.

El Secretario,

**CARLOS VIVAS TRUJILLO**