

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
Barranquilla, nueve (09) de julio de Dos mil Veintiuno (2021).**

ASUNTO: RECURSO DE QUEJA
PROCESO: RESTITUCIÓN INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO: GUSTAVO ADOLFO
PARDEY Y OTRA
RADICADO: 08001310301620160029000
INTERNO: [43.344](#)
PROCEDENCIA: JUZGADO DIECISÉIS
CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Procede el Despacho a decidir el recurso de queja interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del auto del 18 de diciembre de 2020, por medio de la cual el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla denegó por improcedente el recurso de apelación elevado contra el auto de fecha 21 de agosto de 2020.

ANTECEDENTES

El Banco Davivienda promovió proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores Gustavo Adolfo Pardey y María Carolina Bustamante, por motivo de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a los que estaban obligados en virtud del contrato de arrendamiento financiero - leasing habitacional, celebrado entre el Banco y los demandados en calidad de arrendatarios.

El 26 de noviembre de 2016 se dictó sentencia declarando la terminación del contrato de arrendamiento financiero por impago de los cánones y ordenando a los arrendatarios la restitución del inmueble.

El apoderado de los demandados elevó ante el despacho solicitud de terminación del proceso por desistimiento tácito en los términos del artículo 317 del C.G.P.; solicitud que fue resuelta por el Juzgado a través de auto de fecha 21 de agosto de 2020, por medio del cual denegó la solicitud de terminación por considerar el despacho que los términos fueron interrumpidos conforme el literal c) del numeral 2 de dicha norma, por lo que no era procedente decretar la terminación del proceso.

Inconforme con esa decisión, el apoderado de los demandados interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la decisión del 21 de agosto de 2020.

Mediante providencia del 18 de diciembre de 2020, el despacho resolvió los recursos presentados, decidiendo no reponer el auto recurrido por cuanto los términos exigidos por el art. 317 C.G.P para que pueda darse la terminación del proceso, fueron interrumpidos por varias solicitudes elevadas por la parte actora. Así mismo, **denegó el recurso de apelación**, el cual consideró improcedente debido a que teniendo el proceso de restitución como causal la mora de los demandados, por expresa disposición legal se tramita en única instancia.

Contra esta decisión, el apoderado de la parte pasiva interpuso nuevo recurso de reposición y en subsidio de queja, sosteniendo que: **(i)** el trámite del desistimiento tácito es un trámite especial regulado por el artículo 317 del C.G.P., el cual consagra que la providencia que niega la terminación por desistimiento tácito si es susceptible de apelación en el efecto devolutivo. **(ii)** Que en consecuencia, la causal argüida por el Juzgado para denegar la apelación no es aplicable para el trámite del desistimiento tácito, pues la norma especial que lo regula no establece excepciones para su procedencia.

Mediante auto del 26 de mayo de 2021, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito resolvió negar el recurso de reposición, indicando que en este caso el artículo 384 del C.G.P. constituye norma especial para el trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado, señalando en su numeral 9º que cuando la causal alegada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el proceso se tramita en única instancia, por lo que conforme a las reglas de hermenéutica no puede pretender el recurrente que se aplique una norma general, a saber el artículo 317 del C.G.P., sobre una norma especial que proscribe la apelación en casos como este.

En la misma providencia, el Juzgado de conocimiento y ordenó remitir el expediente al Tribunal Superior de Barranquilla para que se diera trámite al recurso de queja; razón por la cual llegan las diligencias a esta instancia, donde es procedente resolver con base a las siguientes:

CONSIDERACIONES

Sobre la procedencia del recurso de queja, el artículo 352 del Código General del Proceso, expresa: *"Cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación, el recurrente podrá interponer el de queja para que el superior lo conceda si fuere procedente. El mismo recurso procede cuando se deniegue el de casación."*

Conforme con la norma transcrita, se desprende que el recurso de queja tiene como finalidad que el superior funcional examine si el recurso de apelación o casación fue bien denegado o no por el inferior y, en el evento de considerarse viable el mismo se procederá con su admisión.

En el asunto bajo estudio, el apoderado judicial de la parte demandada reprocha la decisión del Juzgado de no conceder el recurso de apelación interpuesto en contra del auto del 21 de agosto de 2020, por medio del cual deniega la solicitud de terminación del proceso por desistimiento tácito.

Para resolver el recurso, debe señalarse que, como está probado en el expediente, el presente es un proceso de restitución de inmueble arrendado en el cual la causal alegada en la demanda, probada en el proceso y acogida en la sentencia, es el **incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento**.

El artículo 384 del Código General del Proceso regula los procesos de restitución de inmueble arrendado, y consagra lo siguiente:

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*
(...)

9. *Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia."*

Obsérvese de la disposición transcrita constituye **norma especial** que debe prevalecer entonces sobre la norma general que regula el desistimiento tácito,

esto conforme a las elementales reglas de interpretación conforme a las cuales la norma especial prevalece sobre la norma general.

Así mismo, debe recordarse que el contrato de leasing habitacional en nuestra legislación no cuenta con una regulación específica, por lo que, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de ese tipo de contratos, que consisten en *“la celebración de un contrato de alquiler o arrendamiento con promesa unilateral de venta, que confiere al usuario la opción de adquirir los bienes al vencimiento del plazo inicialmente convenido”*¹, se ha establecido que debe sujetarse las normas que regulan los contratos de arrendamiento.

Es por ello que, cuando se trata de someter a decisión judicial la restitución de bienes inmuebles entregados en leasing, se deben aplicar las disposiciones que regulan la restitución de bienes inmuebles arrendados contempladas en el artículo 384 del C.G.P.

En este caso en particular, el Banco Davivienda solicitó la terminación del contrato de leasing habitacional No. 06002026300678208 celebrado con los señores Gustavo Adolfo Pardey y María Carolina Bustamante, por cuanto los arrendatarios incurrieron en mora en los pagos de los cánones desde el 25 de octubre de 2014, mora que encontró probada el Juzgado del conocimiento y que llevó en consecuencia a declarar la terminación del contrato de leasing habitacional en sentencia del 29 de noviembre de 2016.

Está acreditado que la causal alegada por la entidad demandante para dar por terminado el contrato lo fue la **mora en el pago de los cánones**, situación que se encuentra expresamente reglamentada en el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P, antes citado.

Sobre lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló:

*“Ahora, si bien esta Sala ha concedido el amparo en procesos de tenencia originados en la mora del pago de las cuotas de un “leasing”, lo ha hecho **no para declarar la existencia de la doble instancia de esa actuación**, sino con el fin de permitirle “al locatario participar y defenderse en el juicio” sin exigirle para ello la obligación adjetiva de acreditar la cancelación de los instalamentos por él adeudados.*

(...) Debe indicarse que esta Corporación, en casos análogos, en torno a la procedencia del enunciado recurso de apelación, ha manifestado:

*(...) si bien el demandado, en dicho trámite abreviado, tiene derecho a ser oído, cuando razonadamente controvierta la existencia o naturaleza jurídica del contrato invocado como soporte de la pretensión restitutoria, apelando para ese efecto a la inaplicación del numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, la concesión de esa prerrogativa no convierte el trámite de única instancia arriba reseñado en uno de primera...”*²

De conformidad con esta posición jurisprudencial, tenemos que el recurso de apelación que fue interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del auto del 21 de agosto de 2020 resulta improcedente, por cuanto, el presente proceso de restitución de inmueble iniciado por incumplimiento en el pago de los cánones, es por expresa disposición legal un proceso de **única instancia**, que además tiene norma

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, providencia STC2280-2017 del 22 de febrero del 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

² Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, providencia STC3701-20, del 10 de junio del 2020, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

especial que regula su trámite, la cual prevalece sobre la regulación general de la figura del desistimiento tácito consagrada en el artículo 317 del C.G.P.

Por tanto, la decisión del Juzgado de conocimiento de no conceder el recurso de apelación, es acertada y ajustada a las disposiciones que regulan la materia, en consecuencia, se declarará bien denegado el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto la Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR bien denegado** el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del auto del 21 de agosto de 2020, proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla.

SEGUNDO: En firme ésta providencia, se devolverá el proceso al juzgado de origen.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.

LA MAGISTRADA SUSTANCIADORA,

CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO

Firmado Por:

CATALINA ROSERO DÍAZ DEL CASTILLO

MAGISTRADO

**MAGISTRADO - TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA-
ATLANTICO**

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:

0b39497a0b5b35a9bbb7406c443f080b65e56fdb18580acda8d4680849ae5b51

Documento generado en 09/07/2021 11:15:54 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>