

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**



**Rad. 2011-00163-00**

Funza, Cundinamarca, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

**I. OBJETO**

Procede el Despacho a resolver sobre el recurso de reposición y en subsidio queja<sup>1</sup>, interpuesto por el gestor judicial del señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ<sup>2</sup>, contra la providencia dictada el 03 de marzo de la pasada anualidad, por la cual denegó la concesión del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por este Despacho el pasado 20 de enero de 2022, que *“DECLA[RÓ] PROBADA la excepción denominada ‘Desconocimiento Rotundo del señor Pedro Jacinto Salamanca como Arrendador, y del contrato de arrendamiento que exhibe (sic)<sup>3</sup>”*.

**FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

**2.1.** Inconforme con la decisión opugnada, el gestor judicial de la Cooperativa Epsifarma, solicitó su revocatoria, argumentando que si bien es cierto el numeral 9º del artículo 384 del CGP, señala que *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proco se tramitará en única instancia”*, esta mandato *“solamente aplica respecto del demandado moroso, quien no fue probo con la obligación de satisfacción de la renta”*, es decir, se trata de *“una sanción procesal exclusiva para el arrendatario... siempre que resulte demostrada en el debate”*

Seguidamente estimó, que como dicha causal no fue objeto de análisis, en tanto se ocupó exclusivamente en reconocer el desconocimiento del contrato sin otra consideración, no es posible dar aplicación a dicha norma.

Finalmente, solicitó subsidiariamente acceder a la expedición de copias para recurrir en queja, en el evento en que sea desestimado el recurso de reposición

---

<sup>1</sup> Folio 1004 y ss

<sup>2</sup> Folio 1003

<sup>3</sup> Folio 991

interpuesto.

2.2. Durante el término de traslado la parte demandante guardó silencio.

### III. CONSIDERACIONES PARA RESOLVER

3.1. En orden a resolver, resulta necesario en primer lugar, dilucidar los aspectos procesales dentro de los cuales se desarrolló el presente asunto, a fin de decantar con precisión la normatividad aplicable y por ende la legalidad de la decisión cuestionada.

El señor PEDRO JACINTO SALAMANCA LÓPEZ, por intermedio de apoderado judicial llamó a juicio a la persona jurídica CLUB DEPORTIVO DIVISIÓN BOGOTANA DE FÚTBOL, para que por el cauce del proceso verbal y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, e invocando como causal, la mora en el pago de la renta pactada, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el primero (1) de enero de (2008), respecto de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1188706, 50C-1188707, 50C-1188708, 50C-1188709 y 50C-1188710, ubicados en el sector El Charquito, vereda Siete Trojes del municipio de Mosquera. – Cundinamarca.

La demanda fue admitida a trámite el 02 de marzo de 2011<sup>4</sup>. Posteriormente se agotaron con estricto rigor, cada una de las etapas previstas en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil y las disposiciones establecidas en la Ley 823 de 2003, vigentes para la época de los hechos.

Finalmente, mediante auto dictado el 15 de mayo de 2013, y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del C.P.C., se decretó la suspensión del presente proceso *“hasta tanto se profiera la sentencia dentro de la pertenencia promovida por Club División Bogotana de Fútbol contra Pedro J. Salamanca y otros, bajo el radicado 2011-00426, que cursa igualmente en este despacho judicial<sup>5</sup>”*, decisión que fue confirmada en sede de apelación por la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL DE BOGOTÁ<sup>6</sup>.

Así las cosas, y como quiera que el 16 de diciembre de 2020, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ, falló el proceso de pertenencia antes citado, entonces, el 20 de enero de 2022, este Juzgado emitió la respetiva sentencia que concluyó desestimando las pretensiones de la demanda abreviada de la referencia.

---

<sup>4</sup> Folio 22

<sup>5</sup> Folio 847.

<sup>6</sup> Providencia proferida el 16 de septiembre de 2013 – F.850

3.2. Del anterior recuento procesal, resulta evidente que el trámite bajo el rito procesal previsto en el Código de Procedimiento Civil, finalizó con la notificación de la sentencia, y ahora corresponde decidir conforme las disposiciones contenidas en el Código General del proceso, en virtud del tránsito de legislación, y en la forma prevista en el literal c) del artículo 625 Ibidem, que en su tenor literal contempla:

Si en el proceso se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente de fallo, el juez lo dictará con fundamento en la legislación anterior. **Proferida la sentencia, el proceso se tramitará conforme a la nueva legislación.**

3.3. Decantado lo anterior, emerge con vocación de acierto la decisión confutada, pues en efecto, el numeral 9o del artículo 384 del CGP, prevé de manera taxativa, que *“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”*.

Dispositivo normativo que excluye del recurso de apelación todas las providencias que se dicten dentro de la acción invocada, pues dicho medio de control, está regido por los principios de i) **taxatividad**, significando ello que sólo son susceptible de este recurso las decisiones enlistadas en el artículo 321 del Código General del Proceso, y ii) **especificidad**, esto es, que la norma especial prevea tal impugnación, de forma tal que de no existir norma que determine la viabilidad de la apelación, no habrá lugar a su trámite.

Y si bien el principio de la doble instancia es de raigambre constitucional, no puede ignorarse que estos aspectos han sido zanjados de antaño por la Corte Constitucional, considerando al respecto que *“...la doble instancia no pertenece al núcleo esencial del debido proceso, al poder la ley introducir excepciones<sup>7</sup>”*.

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC8670-2019, al hacer referencia recurso de apelación frente a los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, estableció que la causal que se invoque como fundamento para la terminación del contrato de arrendamiento, *“es la regla que se debe aplicar para determinar si la actuación es de única o doble instancia, independientemente del valor de la renta, por tratarse de una norma especial”*

Además, resulta pertinente destacar que este mismo derrotero jurídico regía para el momento en que se **promovió y tramitó** el presente proceso de restitución, pues el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, que finalmente, a partir del 1º de enero de 2014, fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de

---

<sup>7</sup> Sentencia C – 345 de 1993, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero.

2012, expresaba la misma disposición<sup>8</sup>, de donde no se trata de un asunto nuevo que ahora sorprenda al recurrente.

3.4. Finalmente, tampoco son de recibo los argumentos fundamento del recurso, pues ni el citado artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ni el numeral 9º del artículo 384 del CGP, ni en ninguna otra disposición legal, normativa, doctrinaria o jurisprudencial se encontraba o se encuentra regulado que dicho procedimiento sea aplicable únicamente para el arrendatario que se encuentre en mora en el pago del canon de arrendamiento, pues ello se trata de un requisito **para ser oído en el proceso** tal como lo establecía el artículo 424 del C.P.C<sup>9</sup>, y que en el mismo sentido se replicó en el artículo 384 del CGP<sup>10</sup>, mas no para definir si se trata de un proceso de única o de primera instancia.

Así las cosas, se negará la revocatoria del auto recurrido y en su lugar se ordenará la expedición de las copias solicitadas en subsidio, para los fines pretendidos por el recurrente.

Con fundamento en lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en ejercicio de las facultades legales

#### IV. RESUELVE:

**PRIMERO:** NO REPONER la providencia dictada el 03 de marzo de la pasada anualidad, por la cual denegó la concesión del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por este Despacho el pasado 20 de enero de 2022, con fundamento en lo precedentemente considerado.

**SEGUNDO:** En conformidad con lo dispuesto en el artículo 353 del CGP, expídase a costa del recurrente, copia íntegra del expediente, para que se agote ante

---

<sup>8</sup> Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley.

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


<sup>9</sup> 2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado **no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.

<sup>10</sup> 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

el la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Bogotá, el recurso de queja interpuesto en subsidio. Para tal fin, se concede a la parte demandante el término de cinco (05) días para que cancele las expensas necesarias para la reproducción de las copias. Por secretaría, contrólese el término previsto en los artículos 324 y 353 de CGP.

Notifíquese (2),



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**



**Rad. 2011-00163-00**

Funza, Cundinamarca, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

En atención a la solicitud presentada por la parte demandante, se le insta a proceder en la forma dispuesta en el artículo 114 del CGP, toda vez que las copias auténticas del expediente, cuando éste no goza de reserva legal, no requieren de auto que así lo disponga, como ocurre en el presente caso. No obstante deberá sufragar el arancel judicial autorizado por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese (2),

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO'.

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**