

Señor:
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE MACHETA.
jprmpalmacheta@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2021-044
DEMANDANTE: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO.
DEMANDADO: GONZALO MAHECHA VALENZUELA.
“ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN”.

CRISTIAN CAMILO LÓPEZ CABRA, apoderado de la parte DEMANDANTE dentro del proceso de referencia, en atención al auto proferido por su despacho de fecha veinticuatro (24) de febrero del año en curso, y encontrándome dentro del término legal, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN**, teniendo en cuenta la cuantía de las pretensiones incoadas en la solicitud de la ejecución; con fundamento en:

1. La normatividad aplicable al caso en particular, nos enseña:

“ARTÍCULO 70. LEGALIDAD. *Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. deberán tener en cuenta, además, la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina. Cuando el juez se aparte de la doctrina probable, estará obligado a exponer clara y razonadamente los fundamentos jurídicos que justifican su decisión.* (...) (Subrayado y negrillas fuera del texto)

ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES. *Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.* (...) (Subrayado y negrillas fuera del texto)

ARTÍCULO 12. VACÍOS Y DEFICIENCIAS DEL CÓDIGO. *Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A falta de estas, el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, **procurando hacer efectivo el derecho sustancial.*** (Subrayado y negrillas fuera del texto)

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. *Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.* (...) Subrayado y negrillas fuera del texto)

2. El despacho niega la solicitud de ejecución de sentencia, conforme a los siguientes argumentos:

Teniendo en cuenta la solicitud de ejecución presentada por el apoderado de la parte demandante, consistente en librar mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el demandado, dicha pretensión no se ajusta a los parámetros de los artículos 305 y 306 del C.G.P. toda vez que en la sentencia de 25 de noviembre de 2021, proferida por este Juzgado, no se condenó el pago de cánones de arrendamiento adeudados, pues esta pretensión no fue formulada en la demanda. Recuérdese que el artículo 306 del CGP señala que la procedencia de la ejecución es procedente solo “cuando la sentencia condene al pago de una suma de dinero”, lo que en el presente caso no sucedió, motivo por el cual se deniega la emisión del mandamiento de pago pretendido.

3. Al respecto, es menester recordar al despacho que el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE POR FALTA DE PAGO** está instituido en nuestra legislación como ampliamente lo ha señalado la doctrina, inicialmente el Dr. Hernán Fabio López:

“Finalidad del proceso de restitución del inmueble arrendado

*Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, **los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el Art. 306 del CGP;** además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ellos se aspira.*

Cosa diferente es que si la causal alegada es la mora del arrendatario y éste quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado pero, como lo veremos, esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues su finalidad insisto es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento, inmueble o mueble.

En conclusión, destaco que el proceso verbal de lanzamiento se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del art. 384 del CGP, **se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse, así como**

lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo¹ (Subrayado y negrillas fuera del texto)

En idéntico sentido el tratadista Hernando Morales Molina, nos enseña:

“Lo que se pretende o se demanda

El arrendador que ejercita en la demanda el derecho consagrado en el artículo 2000 del C.C., podrá pedir en ella, o posteriormente, el secuestro previo de los bienes, que se practicará dentro del mismo proceso. Este secuestro se levantará si el demandante no inicia ejecución, para el cobro del crédito, dentro del término que la ley le concede. **Y para que pueda iniciarse tal ejecución, se requiere la existencia de un título ejecutivo, emanado de una sentencia de condena, proferida por el juez, o de otra providencia judicial que contenga fuerza coercitiva, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso. Y dentro de las condiciones en que se desarrolla el proceso de restitución, tal título, para que tenga efectividad el desarrollo de la norma sustantiva referida, debe emanar de la sentencia proferida en el mismo.**

Si el legislador está diciendo que debe promoverse la ejecución dentro de un término perentorio, ¿de dónde surge el recaudo ejecutivo? Tiene que concluirse que de la misma sentencia que declara la terminación de la relación tenencial²”. (Subrayado y negrillas fuera del texto)

Aunado a los anteriores criterios, de para nada inocuos tratadistas, en la misma dirección refiere el Dr. Ramiro Bejarano:

“Sentido y Alcance de la Denominación

La denominación de procesos de restitución del inmueble arrendado, y no de lanzamiento, como antes se identificaba este asunto, obedece a una explicación coherente que vale la pena registrar, para un mejor entendimiento del tema que nos proponemos desarrollar.

En efecto, en 1978 el profesor HERNANDO MORALES MOLINA al comentar el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, en su versión de 1970, que entonces se denominaba "lanzamiento de arrendatario", sostenía que "como a la demanda debe acompañarse prueba del contrato de arrendamiento, cuando se carezca de ella o se requiera una declaración judicial acerca de la existencia del contrato, o la terminación dependa de motivos distintos a los de lanzamiento, es menester acudir a proceso ordinario con tal fin, según las reglas generales³".

¹ López B, Hernán F. Código General del Proceso. 2017. Dupré Editores. Pág. 198 y 199.

² Hildebrando Leal Pérez, . El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble. Leyer. 2015. Pág. 235.

³ Hernando Morales Molina, Curso de derecho procesal civil, Parte especial, 1- ed., Bogotá, Edit. ABC, 1978, pág. 77.

En el mismo sentido, el autorizado comentarista en un trabajo posterior publicado en 1985, reiteró su criterio al sostener: "Por eso la ley dispone que cuando la pretensión principal de la demanda es el lanzamiento, debe seguirse el proceso abreviado autorizado por el Código de Procedimiento Civil que es diferente a cuando consiste en la declaración de terminación del contrato, con o sin indemnización de perjuicios, que sigue la vía ordinaria, que si logra éxito, a petición del actor y aun de oficio y para que las cosas vuelvan al estado anterior, implica que se condene al arrendatario a restituir, cual ocurre también con la declaración de nulidad o simulación del contrato⁴.

Con fundamento en esa interpretación, a nuestro juicio errada, se consideró que si se invocaban las causales de lanzamiento, el trámite que se debía seguir era el del proceso abreviado, en el cual le estaba vedado al demandante reclamar el reconocimiento de indemnizaciones o penas en su favor. De acuerdo con tal opinión, las causales de lanzamiento eran solamente mora en el pago de los cánones, la destinación del bien a un objeto distinto del pactado, el subarriendo no autorizado, las causales especiales previstas en la ley de reforma urbana o en el Código de Comercio en el caso de locales comerciales, y el vencimiento del plazo pactado en los contratos no sujetos a control. Para MORALES MOLINA, el proceso de lanzamiento tenía cierta semejanza al ejecutivo, en cuanto que a él solo podía acudir cuando el contrato hubiera terminado por la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley, de manera que en la demanda no fuera necesario pedir que se declarase la terminación del contrato, sino exigir directamente la restitución del bien. Con esta interpretación, si el demandante solicitaba la restitución de la tenencia por una causa ajena al lanzamiento, y si además pedía en su favor el reconocimiento de daños y perjuicios, debía acudir al ordinario, porque no teniendo tales controversias trámite especial, no podían ser resueltas por el proceso abreviado. Este punto de vista, entonces, dio origen también a la confusión de que si en un proceso de lanzamiento de arrendatario se solicitaba la terminación del contrato, se incurría en indebida acumulación de pretensiones, dado que tal pedimento no tenía trámite abreviado sino ordinario.

Esa situación generó no pocas injusticias y decisiones contradictorias, que hicieron todavía más tortuosa la tramitación de los procesos de restitución de tenencia, de suyo agravada y entorpecida por las argucias de abogados y funcionarios venales o incompetentes.

La comisión nombrada por el gobierno nacional para preparar el proyecto de reforma a la parte especial del Código de

⁴ Hernando Morales Molina, "Parte procesal. Su problemática en el contrato de arrendamiento", en Nuevo régimen de arrendamientos. Ley 56 de 1985 y reglamentos. Implicaciones procesales, económicas y sociales, Biblioteca de la Cámara de Comercio de Bogotá, núm. 20, 1985, págs. 174 y 175.

Procedimiento Civil, que a la postre se convirtió en el decreto 2282 de 1989, consideró injustificada tan confusa y desencaminada distinción, de unos procesos de restitución de tenencia surtidos por la vía del abreviado, y otros por la del ordinario, y concluyó que obedecía principalmente a la denominación de "lanzamiento de arrendatario" que utilizaba el artículo 434, y al hecho de que en esa disposición no se autorizaba el reclamo de indemnizaciones.

En la reforma de 1989 se introdujeron en el Código de Procedimiento Civil dos modificaciones importantes, precisamente con el propósito de sepultar tan estéril y confusa discusión, de manera que quedó absolutamente claro que cualquier proceso de restitución de tenencia, sin consideración a la causal que se invoque, y aun cuando se solicite la declaración de existencia o de terminación del contrato o el reconocimiento de indemnizaciones, siempre tendrá trámite abreviado. Esas dos modificaciones fueron las siguientes:

- a) **La denominación de "lanzamiento de arrendatario", que entonces se utilizaba, se sustituyó por la de "restitución del inmueble arrendado", tanto en el numeral 9 del artículo 408, como en el artículo 424. No se trató de un cambio de maquillaje. En efecto, la denominación de restitución es más amplia y a la vez comprende la de lanzamiento.**
- b) **En el artículo 408, que definía los asuntos sujetos al trámite del proceso abreviado, en el numeral 9, se incluyó la "restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar". Es decir, quedó claro que si el demandante pedía el reconocimiento de daños y perjuicios, no tendría que acudir al ordinario, pues podrá plantear esta pretensión en el abreviado.**

Obviamente habiendo desaparecido los procesos ordinarios y abreviados, para ser sustituidos por el verbal, la discusión carece de sentido, porque siendo declarativo el trámite para obtener la restitución de la tenencia, cualquier demanda en la que se solicite la misma, siempre corresponderá al proceso verbal.⁵ (Subrayado y negrillas fuera del texto)

Como conclusión, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, JAMAS se peticiona al interior del mismo, la condena de pago por sumas de dinero relacionada con los cánones de arrendamiento, pues se estaría en una indebida acumulación de pretensiones; lo que se solicitó fue la declaratoria de la terminación por incumplimiento del demandado por falta de pago, para que una vez se declarara JUDICIALMENTE la terminación por el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones, se procediera a su correspondiente ejecución derivada de la sentencia que tiene efectos de cosa juzgada, cuando el contrato no reúne los requisitos del título ejecutivo del art. 422 del CGP; en idéntico criterio, al sostenido en pretérita oportunidad por el mismo titular del

⁵ Bejarano, Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Séptima Edición. Temis. 2016. Pág. 123, 124 y 125.

despacho en pronunciamiento del pasado 23 de septiembre de 2021 Dentro del proceso ejecutivo 2021-033; para que previo al trámite legalmente instituido se declarara el incumplimiento del arrendatario y a partir de allí se iniciara la ejecución por las obligaciones insolutas SEGÚN LA DECLARATORIA JUDICIAL, según la modalidad de contrato en consonancia con las pretensiones de la DEMANDA DE RESTITUCIÓN dentro del radicado de referencia. Al respecto adujo el titular del despacho en pretérita oportunidad;

A su vez, el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 prevé que las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.

4. El despacho en su argumentación pretende beneficiarse de su propia culpa, pues en gracia de discusión si nos circunscribimos exclusivamente al resuelve de la sentencia, la misma carece de congruencia con lo expresamente petitionado en la demanda; pues se le recuerda al juzgador de instancia las pretensiones expresas:

Solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones:

1. *Declarar judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana número W-04948775 celebrado el día 1 de enero de 2013, entre los señores NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO, como arrendador, y GONZALO MAHECHA VALENZUELA como arrendatario, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, referido al respecto del periodo comprendido entre los meses y años de ENERO DE 2013 HASTA MAYO DE 2021.*
2. *Se condene al demandado GONZALO MAHECHA VALENZUELA como arrendatario, a restituir al demandante NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO, el inmueble ubicado en el MUNICIPIO DE MACHETA, con nomenclatura urbana CALLE 5 NÚMERO 7-15 APARTAMENTO 201,(...)*

En consecuencia, según lo normado en el artículo 280 y 281 del Código General del Proceso, el considerando y la relación fáctica de lo acontecido dentro de la restitución hacen PARTE INTEGRAL DE LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN; para el caso en particular la razones que llevaron a dar por terminado el contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado fue el incumplimiento del pago de cánones de arrendamiento.

Razón por la cual, el título que presta merito ejecutivo sobre el incumplimiento de los cánones de arrendamiento del contrato celebrado entre el señor **NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO** y el señor **GONZALO MAHECHA VALENZUELA** es la sentencia judicial de única instancia, **QUE DECLARA TERMINADO EL REFERIDO CONTRATO POR FALTA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**, emitida dentro del presente radicado.

Por las razones de hecho y de derecho, y con el acostumbrado respeto le solicito reponer el auto atacado y consecuentemente se sirva:

- A. Librar mandamiento de pago por las sumas de dinero descritas en el acápite de pretensiones.
- B. En caso de no acceder a lo peticionado, atendiendo la cuantía por la cual se solicita la ejecución, sírvase conceder el recurso de apelación.

Del Señor Juez,

Atentamente,



CRISTIAN CAMILO LÓPEZ CABRA.
C.C. No. 80.006.031 de Bogotá.
T.P. No. 191.591 del C.S.J.