



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, siete (7) de abril de dos mil veintidós (2022).

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2021- 044

Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO

Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

ASUNTO A RESOLVER

Una vez surtido el traslado del recurso de reposición y subsidiario de apelación interpuesto por el apoderado de NESLSON MARIO MUÑOZ SALCEDO contra el auto de 24 de febrero de 2021, que no accedió a librar mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el demandado, ni por concepto de cláusula penal, procede el Despacho a su decisión.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente, luego de citar extensos apartes de varios tratadistas sobre las características del proceso de restitución de inmueble arrendado, solicita revocar el auto recurrido, señalando que dentro de dicho proceso, no es viable solicitar el pago de cánones de arrendamiento, pues se estaría en una indebida acumulación de pretensiones. Además, en el presente proceso se solicitó la declaratoria de la terminación del contrato por incumplimiento del demandado por falta de pago de los cánones, con el fin de que se declarara judicialmente la terminación de dicho pacto, para luego con dicha providencia, proceder a su correspondiente ejecución

Agregó que el Despacho, en el auto recurrido, pretende beneficiarse de su propia culpa, pues la sentencia carece de congruencia con las pretensiones de la demanda, pues allí se solicitó (1) declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y (2) condenar al demandado a restituir al demandante el inmueble arrendado.

Así, concluyó que la sentencia proferida por el juzgado es un título que presta merito ejecutivo «sobre el incumplimiento de los cánones de arrendamiento del contrato» al haber declarado terminado el referido contrato por falta de pago del canon de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

El artículo 305 del CGP dispone que podrá exigirse la ejecución de las providencias una vez ejecutoriadas, entre otros eventos y, que si en la providencia se fija un plazo para su cumplimiento o para hacer uso de una opción, éste solo empezará a correr a partir de la ejecutoria de aquella, entre otras hipótesis.

A su vez, el artículo 306 de la misma normatividad dispone que **cuando la sentencia condene al pago de una suma de dinero**, a la entrega de cosas muebles que no hayan sido secuestradas en el mismo proceso, o al cumplimiento de una obligación de hacer, el acreedor, sin necesidad de formular demanda, deberá solicitar la ejecución con base en la sentencia, ante el juez del conocimiento, para que se adelante el proceso ejecutivo a continuación y dentro del mismo expediente en que fue dictada. Formulada la solicitud **el juez librará mandamiento ejecutivo de acuerdo con lo señalado en la parte resolutive de la sentencia** y, de ser el caso, por las costas aprobadas, sin que sea necesario, para iniciar la ejecución, esperar a que se surta el trámite anterior. Además, lo previsto en este artículo se aplicará para obtener, ante el mismo juez de conocimiento, el cumplimiento forzado de las **sumas que hayan sido liquidadas en el proceso** y las obligaciones reconocidas mediante conciliación o transacción aprobadas en el mismo.

De acuerdo con el anterior marco legal, se advierte que para poder solicitar la ejecución de una sentencia ante el juez de conocimiento, para que se adelante el proceso ejecutivo a continuación y dentro del mismo expediente, se requiere que en la sentencia **se haya condenado al pago de una suma de dinero**, pues solo así el juez puede librar mandamiento ejecutivo **de acuerdo con lo señalado en la parte resolutive de la sentencia**.

En el presente evento, obsérvese que en la sentencia de 25 de noviembre de 2021, en su parte resolutive no se ordenó al pago de suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar, ni por motivo de cláusula penal, no porque el juzgado haya incurrido en omisión alguna, sino porque ello no fue solicitado en la demanda, pues como el propio recurrente acota, allí solo se pretendió:

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, con linderos: POR EL FRENTE, La calle pública hoy calle 5ª de la nomenclatura urbana POR EL COSTADO ORIENTAL: Linda con inmueble de propiedad de César Numa León y esposa hoy de sus herederos; POR EL SUR: Con inmueble de propiedad de César Numa León y esposa hoy de sus herederos y Orlando Bernal; POR EL COSTADO OCCIDENTAL: Linda con inmueble de propiedad del municipio de Machetá marcado con los números 7-11/15/17 de la calle 5ª; contenidos en el folio de MATRICULA INMOBILIARIA NO. 154-30812 de la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA CUNDINAMARCA.

3. Que no se escuche al demandado GONZALO MAHECHA VALENZUELA como arrendatario por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen las mensualidades de los cánones de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO DEL AÑO 2021, por valor de DOS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$2.703.600,00) M/cte.

4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, sírvase fijar fecha y hora para efectuarlo.

5. Se condene al demandado GONZALO MAHECHA VALENZUELA, al pago de agencias en derecho y las costas que se originen en el presente proceso. EN CONSONANCIA CON EL ACUERDO PSAA-16- 10554, DEL PASADO AGOSTO 5 DE 2016, EXPEDIDO POR LA SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

Obsérvese del anterior recuento que aunque en la demanda se solicitó no escuchar al demandado hasta que no pagara los cánones de arrendamiento de «enero, febrero, marzo, abril y mayo del año 2021, por valor de dos millones setecientos tres mil seiscientos pesos (\$2.703.600,00) m/cte.», jamás se pidió expresamente emitir condena por dicha suma dineraria, mucho menos por cánones de arrendamiento anteriores a esas fechas o por concepto de cláusula penal, por lo que en virtud del inciso 2° del artículo 281 del CGP, al no poder condenarse al demandado por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta, lo que se conoce como la prohibición de fallo extrapetita, este juzgador no podía condenar al pago de cánones de arrendamiento, o cláusulas penales no solicitados en la demanda y por ende, si el demandante busca el pago

de los cánones de arrendamiento o cláusula penal cuyo pago no pretendió dentro del presente proceso, debe hacerlo mediante proceso separado.

En ese orden de ideas, la discusión en este asunto no es si la sentencia de 25 de noviembre de 2021 tiene o no mérito ejecutivo por sí sola o si deben allegarse otros documentos para constituir un título complejo para exigir el pago forzado de cánones de arrendamiento debidos o cláusula penal, sino que éstos rubros no pueden ser cobrados mediante trámite posterior dentro de este expediente, se insiste, por no haberse solicitado condena en ese sentido, mucho menos haberse emitido en la sentencia, motivo por el que los reproches expuestos por el recurrente contra el auto de 24 de febrero de 2021 no están llamados a prosperar y, en consecuencia, no se repondrá el auto confutado.

Ahora bien, respecto del recurso de apelación interpuesto, el artículo 321 del CGP dispone que *«son apelables los siguientes autos en primera instancia...»*.

A su vez, el artículo 17 del CGP en su numeral primero prevé que son de única instancia, entre otros, los *«procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa»*. Por su parte, el numeral 6 del artículo 26 del CGP prevé que en los procesos de tenencia por arrendamiento, la cuantía se establece por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Y el numeral 9 del artículo 384 del CGP dispone que cuando la causal de restitución del inmueble sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

En el presente caso, tanto por su cuantía, como por expresa disposición legal, el presente proceso es de única instancia, y como el artículo 321 del CGP prevé que la apelación de autos solo procede para algunos de ellos, pero que en todo caso, deben haber sido emitidos en primera instancia, el recurso interpuesto por el apoderado del demandante contra la providencia de 24 de febrero de 2021 es improcedente, motivo por el cual se deniega.

En merito lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Machetá,

RESUELVE:

PRIMERO.- PRIMERO.- NO REPONER el auto de 24 de febrero de 2021, que no accedió a librar mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento dejados

de pagar por el demandado, ni por concepto de cláusula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- NEGAR el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la recurrente, de acuerdo con la parte considerativa de este auto.

NOTIFÍQUESE

CESAR MONTAÑEZ ROMERO

Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETA
SECRETARIA. -EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA
POR ANOTACIÓN EN ESTADO NÚMERO_12_DEL
DIA DE HOY, _08-04-2022.**

JAVIER ALEXANDER AGUDELO OSES

Secretario

Firmado Por:

**Cesar Montañez Romero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Macheta - Cundinamarca**

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: **8bf1b726fee2b1e75984c7d4f4ffc9f680e8754741f24fd3363b20fafed210d5**

Documento generado en 07/04/2022 04:06:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>