SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Verbal – restitución de inmueble arrendado -Recurso de queja-
DEMANDANTE	Bancolombia S.A.
DEMANDADO	Tennis S.A. (en reorganización)
RADICADO	05001 31 03 021 2020 00200 01
DECISIÓN	Declara bien denegado recurso de apelación

Medellín, trece de diciembre de dos mil veintidós

El despacho resuelve lo pertinente sobre el recurso de queja interpuesto por la parte demandada en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1.1. En providencia de 6 de abril de 2022 el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín rechazó el recurso de apelación incoado por la parte demandada. Como fundamento de lo anterior, consideró que de conformidad con el numeral 9 del artículo 384, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso debe ser tramitado en única instancia.

1.2. Frente a tal negativa, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio queja en que insistió en la procedencia del recurso de apelación negado. Para que este fuera concedido, adujo que oportunamente presentó la contestación de demanda, acompañada del poder respectivo; sin embargo, el despacho no tuvo en cuenta tal actuación, bajo el argumento de que existía falencias en el otorgamiento del poder. Ante lo resuelto se interpuso incidente de nulidad y se pidió que se ejerciera control de legalidad, empero, tales peticiones tampoco fueron oídas bajo el mismo argumento. Anotó que en la contestación de demanda se alegó, al momento de hacer oposición a cada uno de los hechos, que el acuerdo de voluntades objeto de litigio era una oferta de prestación de servicios de arrendamiento, esto es, un tipo contractual mucho más amplio que un contrato de arrendamiento. De igual manera, en la oposición a las pretensiones segunda y tercera, se aclaró que, por la literalidad

de los documentos presentados por la parte accionante, se entiende que se estaba frente a un contrato derivado de una oferta mercantil irrevocable de venta de servicios de arrendamiento, aspecto que implicaba que no se debía analizar el problema jurídico como si se tratara sólo de un contrato de arrendamiento, sino de un tipo contractual diferente.

Expuso que los anteriores aspectos, a la luz de las disposiciones citadas, por ejemplo, en el fallo de tutela T-482 de 2020, sobre la viabilidad de la segunda instancia en procesos de restitución de inmueble arrendado, constituyen la configuración del presupuesto que viabiliza la concesión del recurso de apelación interpuesto en el proceso de la referencia. Refirió que si bien el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P. establece que en los eventos en los que la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia, se tiene que en el presente asunto se alegó la inexistencia de los cánones objeto de cobro, debido a circunstancias particulares y del correcto entendimiento del contrato de renting celebrado entre las partes. Indicó que se evidenció que en este trámite se solicitó al juzgado requerir a la entidad bancaria demandante para que, en cumplimiento de sus obligaciones, liquidara el valor actual de los contratos objeto de litigio, para así ejercer la opción de compra, no obstante, esa petición tampoco fue atendida bajo el argumento de la inexistencia del poder que le fuera concedido al apoderado judicial.

Finalmente, arguyó que una defensa ejecutada y basada en la inexistencia de los cánones demandados; en la afirmación y demostración de la existencia de un contrato de oferta más amplio que un simple arrendamiento y las peticiones de liquidación del mismo para el ejercicio de la opción de compra, son circunstancias que permiten alegar que se está ante un proceso declarativo verbal de primera instancia; y de manera subsidiaria a ese planteamiento, se debe traer a colación el precedente jurisprudencial de la Corte Constitucional (T-482 de 2020), según el cual, en los casos en los que se alegue la inexistencia de los demandados como restitución, es procedente el recurso de apelación.

1.3. Surtido el traslado respectivo, la contraparte afirmó que el proceso de la referencia trata de una demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, iniciado por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, trámite consagrado en el artículo 384 del C.G.P. Señaló que el numeral 9 del artículo en cita, prescribe que cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el proceso se tramitaría en única instancia. En atención a lo anterior, sostuvo que la sentencia dictada el

30 de marzo de 2022, no es apelable, por tratarse de un procedimiento de única instancia.

1.4. El Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín en proveído de 3 de junio de 2022 resolvió el recurso de reposición de manera desfavorable, por lo cual mantuvo incólume lo resuelto y concedió la queja. Como cimiento de lo precedente, tuvo en cuenta que la contestación de la demanda no fue considerada por cuanto la misma resultó extemporánea, de ahí que no sea admisible cualquier alusión al contenido de la misma para fundamentar el recurso incoado, ni para justificar cualquier tipo de actuación o petición posterior. Frente a la insistencia del recurrente sobre la viabilidad de la segunda instancia en proceso de restitución como este, determinó que, al tenerse por no contestada la demanda en razón de la extemporaneidad de la respuesta, no resultaba admisible contemplar lo que se hubiese alegado en ella, y, por tanto, era procedente lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P., cuya aplicación se extiende a todos los procesos de restitución de tenencia.

CONSIDERACIONES

2.1. El artículo 384 del Código General del Proceso, regula el proceso de restitución de inmueble arrendado, y en su numeral 9, establece que el proceso será de única instancia cuando solo se alegue la mora en el pago:

> *"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".*

2.2. Por su parte, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC11395 de 2022 definió lo siguiente:

> *"Así las cosas, no advierte la Sala amenaza o vulneración a la garantía fundamental invocada por la sociedad accionante, como quiera que, la Sala Civil del Tribunal de Bogotá, tramitó el recurso de queja de conformidad con lo dispuesto en los artículos 352 y 353 del Código*

General del Proceso, y resolvió declarar bien denegada la apelación, porque el proceso de restitución que originó esta acción constitucional era de única instancia, en razón a que, los demandantes sustentaron la acción de restitución de inmueble solamente en el no pago por parte de la sociedad arrendataria de las rentas y los reajustes dentro del término estipulado en el contrato, motivo por el cual no era procedente conceder la alzada contra el auto censurado".

CASO EN CONCRETO

De conformidad con las consideraciones antes referenciadas, debe advertirse que en el caso *sub judice* la decisión que la parte demandada recurre por vía de apelación en subsidio, es la sentencia de 30 de marzo de 2022, que declaró judicialmente terminado el contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento; sin embargo, tal como la contraparte advirtió al descorrer el traslado del recurso, de conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, el procedimiento de restitución de inmueble arrendado es de única instancia, cuando la causal alegada se contrae a la mora en el pago de los cánones.

Frente al precepto legal mencionado la parte recurrente esgrime que en el proceso intentó controvertir la clase de contrato en que la parte demandante apoyó las pretensiones, así como la existencia de los cánones de arriendo reclamados, y a la hora de sustentar la inconformidad con la negación del recurso de apelación recordó que la Corte Constitucional ha señalado el derecho de quien controvierte la existencia del contrato de arriendo a ser escuchado en el proceso, circunstancias que en nada inciden frente a la procedencia del recurso de apelación contra la sentencia, dado que, con independencia de que la parte demandada en el proceso tenga o no que ser escuchada en el mismo, lo cual dicho sea de paso no se encuentra acreditado en este caso, el trámite sigue siendo de única instancia puesto que la causal esgrimida ha sido la mora en el pago de los cánones de arriendo.

Es decir que la hipótesis planteada por la parte recurrente escapa a la posibilidad de apelación, en tanto la providencia que puso fin al trámite de restitución del inmueble arrendado, no es susceptible de dicho recurso en un proceso que, por la causal esgrimida resulta ser de una instancia, de manera que el recurso fue bien denegado por el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO: Declarar bien denegado el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en el asunto de la referencia.

SEGUNDO. Se condena en costas a la parte recurrente y en favor de la parte no recurrente por la suma de 1 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada