Proceso	**Verbal restitución de inmueble arrendado**
Demandante	**Alberto Álvarez S. S.A. y otros**
Demandados	**Mary Jacqueline Rausch Restrepo y otro**
Radicado	**05001 31 03 001 2018 00456 01**
Procedencia	**Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**
Ponente	**Juan Carlos Sosa Londoño**
Auto	**Auto No. 16**
Asunto	**Niega casación. No allegó dictamen**
Tema	Si se trata de asuntos netamente patrimoniales, el artículo 339 *ídem* establece que: *"cuando sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia, su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión*"; el recurrente debe acreditar el monto del detrimento que le ocasiona el pronunciamiento, al momento de interponer el recurso, salvo que el mismo sea determinable con los elementos obrantes en el expediente, en cuyo caso, es labor del funcionario constatarlo, y en caso contrario corre a cargo del recurrente la carga de "*aportar un dictamen pericial"*, cuya idoneidad demostrativa deberá constatar el funcionario, sin que le esté permitido decretar medios de convicción adicionales a los existentes, ya que el recurrente asume los efectos adversos de su desidia probatoria.

TRIBUNAL SUPERIOR

2021-046

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda, respecto del recurso de casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada frente a la sentencia de 1 de febrero pasado, que puso fin a la instancia en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por la Sociedad Alberto Álvarez S. S.A., representada legalmente por Aura María Muñoz Amaya, como arrendadora; y las sociedades propietarias del mismo inmueble Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S., en contra de Mary Jacqueline Rausch Restrepo y Max Joseph Rausch Leibensperger, y la sociedad Inversiones Rausch Restrepo S.A en Liquidación, en calidad de arrendatarias.

I. ANTECEDENTES

1. Las pretensiones de la demanda fueron las siguientes:

"*PRIMERA: Se decrete que la terminación del contrato de arrendamiento actualmente vigente entre la sociedad arrendadora sociedad ALBERTO ALVAREZ S S.A., con domicilio principal la ciudad de Medellín, representada legalmente por la señora AURA MARIA MUÑOZ AMAYA, mayor de edad y vecina de Medellín, y los Arrendatarios, los señores MARY JACQUELINE RAUSCH RESTREPO, MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, mayores de edad, vecinos de Medellín, y la sociedad INVERSIONES RAUSCH RESTREPO S.A .EN LIQUIDACION-, cuyo domicilio es Medellín, representada legalmente por el liquidador señor MAX JOSEPH RAUSCH LEIBENSPERGER, o por quien haga sus (sic), sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 53 No. 47-41 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: Por el oriente con la carrera 53, por el occidente con muro medianero que lo separa del inmueble de la calle 48 No. 53- 17; por el norte con la calle 48 y por el sur con muro medianero que lo separa del inmueble de la carrera 53 No. 47-39 de Medellín, debidamente descritos y alinderados en el hecho primero de este libelo, debido a que operó la causal legal contenida en el numeral 3 del art 518 del C.Co : "Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva", en virtud de la solicitud de restitución*

de inmueble efectuada oportunamente por la arrendadora y las propietarias del inmueble.

"SEGUNDA: Como consecuencia de la terminación, se ordene la inmediata restitución del inmueble a su arrendadora y, en caso de no hacerlo voluntariamente, se comisione a las autoridades competentes a fin de que efectúen la entrega forzada del inmueble respectivo…"

2. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia anticipada el 24 de marzo de 2021, justificando su proferimiento en que de la actuación cumplida se encontró que la sentencia perfectamente podría estar basada en la prueba documental que ya obra en el expediente, concluyendo que no se hacía necesaria la práctica de otras pruebas, como tampoco había más pruebas por practicar, y que por dicha razón se imponía la aplicación del Artículo 278 del Código General del Proceso, sentencia que negó las súplicas de la demanda y condenó en costas a la parte demandante. Tuvo el fallador como argumento para llegar a dicha decisión, los siguientes planteamientos:

"… Para el caso y en consonancia con lo ya expuesto debe decirse que el adquirente de ese local comercial, como aquí sucedió, se precipitó al no tener configurada a su favor en el momento en que invocó la excepción o salvedad para impedir la renovación del contrato porque, a decir verdad, no actúa de buena fe o por lo menos con el decoro que la norma transmite como requisito.

No resulta ser una práctica que se ajuste a los mandatos de honestidad, confianza, honorabilidad, lealtad y sinceridad que rige a los comerciantes en sus actuaciones, realizar un desahucio injustificado porque en su momento carezca de la LICENCIA ADMINISTRATIVA si se está exigiendo entrega del local al comerciante que tiene derecho a la renovación del contrato bajo la simple apreciación de que se aspira a obtener la LICENCIA que justifica su proceder, durante el término pendiente de seis meses que la ley otorga al arrendatario después de que se le requiere, cuando es posible que así no ocurra y el requerimiento de restitución que se hizo al arrendatario y que bien puede beneficiar a ese propietario que recientemente adquirió el inmueble, injustamente entraría a perjudicar al arrendatario, lo que se

traduce en un desahucio sin fundamento que bien puede estar burlando lo que la ley señala o, en otras palabras, contraindicando que efectivamente se requería el inmueble para esos efectos así logre demostrarse posteriormente lo contrario.

La razón o el motivo del desahucio, en el momento en que se haga en tales circunstancias quedaría demostrado que en realidad no existe en el momento adecuado o que es indebido por defectuoso, por no consultar el espíritu de la norma, prueba de lo cual en este caso brota ya que como bien lo señaló la parte demandada se realizó el aviso, sin discusión, el día 16 de Junio de 2016 (ver folios 32 a 34) y solo se justificó mediante resolución C1-1447 del 22 de Agosto de 2017 (ver folios 50 y 51) cuando había operado el derecho a la renovación por un período más que iría hasta el 30 de Mayo de 2018, con lo que se concluye que el contrato de arrendamiento por la causal que impide renovación del mismo no está terminado y que por ello no es posible entrar a ordenar la restitución del local comercial arrendado, la que, entre otras cosas, tampoco resulta posible que se haga a favor del arrendador como se vino pretendiendo, por las razones que se explicarán a continuación que tienen que ver con los efectos de la interferencia que al propietario autoriza la ley con relación al contrato de arrendamiento del que no es parte.

(…)

En este caso aparece claro que el convencimiento que al suscrito juez se ha proporcionado por la parte actora es el que le permite conocer que el desahucio que se le hizo a los arrendatarios estaba revestido de una prueba que solo a posteriori (posteriormente) se supo que para su momento no se evidenciaba ni se podía evidenciar que pudiera ser reconstruido, reparado o demolido frente a las exigencias de la administración municipal cual fue el motivo que se entregó a los arrendatarios sin que a ciencia cierta se encontrara establecido, esto es, sin que estuviese concretado como IMPEDIMENTO para que operara su DERECHO adquirido a la RENOVACIÓN y esto también es suficiente para determinar que no existe en debida forma el requisito que la ley exige para demandar la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, aparte de que se les reseñó a los arrendatarios ese requerimiento como CAUSAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO, como causal de restitución del inmueble arrendado, cuando de lo que se trata es de una excepción o salvedad al derecho a la renovación, base para pedir que se declare que el contrato está terminado.

Además, por sabido está que en nuestra legislación positiva impera un principio afianzado en el derecho, como es el de la obligatoriedad del contrato legalmente celebrado, en campos que no están gobernados por las leyes que miren al orden público, como son las llamadas imperativas, porque en efecto y con base en la autonomía de la

voluntad y la libertad contractual, el contrato legalmente celebrado es ley para las partes, pues el legislador ha otorgado a las personas la facultad de crear reglas a las cuales quedan sujetos obligatoriamente al igual que si se tratara de ordenamientos legales, reglas a las que aquellas no pueden sustraerse si no es por su mismo mutuo consentimiento o cuando por decreto judicial, fundado en precisos motivos legales se llegue a invalidar la convención, a lo que no es posible acceder en este caso ya que precisamente la labor del juez debe estar orientada, también, a impedir, remediar y sancionar los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal…"

3. En providencia del 1 de febrero pasado el Tribunal revocó el fallo recurrido y en su lugar, y por haber terminado el 30 de mayo de 2017 el contrato de arrendamiento de que da cuenta la demanda se ordenó a los arrendatarios a restituir a los demandantes el local comercial ubicado en la carrera 53 No. 47-41 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: Por el oriente con la carrera 53, por el occidente con muro medianero que lo separa del inmueble de la calle 48 No. 53- 17; por el norte con la calle 48 y por el sur con muro medianero que lo separa del inmueble de la carrera 53 No. 47-39 de Medellín.

4. Contra dicha sentencia se interpone recurso de casación por el apoderado de los demandados.

II. CONSIDERACIONES

1. El artículo 334 del Código General del Proceso, establece que el recurso extraordinario de casación procede para ser interpuesto solo contra determinadas sentencias en atención a la naturaleza del proceso en el que hayan sido proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia, entre las que se cuentan:

"*1. …las dictadas en toda clase de procesos declarativos. …*" , y procede "*…cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1000 smlmv). …*", salvo cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo, y las que versen sobre el estado civil (Art. 338 Ib.), caso en el que ese elemento patrimonial no se tiene en cuenta.

Deduciéndose entonces que, cuando se trate de procesos verbales como el del asunto sometido a estudio, se requiere como elemento constitutivo del interés para recurrir en casación, que el agravio pecuniario inferido al recurrente alcance al menos el mencionado umbral económico.

2. Se precisa entonces, que el agravio se determina a la fecha en que el fallo fue proferido, y no antes ni después como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia entre otros, en auto, AC4040 de 2021

"*El interés para recurrir en casación, entonces, refiere a la estimación cuantitativa de la resolución desfavorable al momento de proferirse la sentencia impugnada, concepto que «(...) está supeditado a la tasación económica de la relación jurídica sustancial que se conceda o niegue en la sentencia, (…) a la cuantía de la afectación o desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe efectuarse para el día del fallo» (AC7638-2016, 8 nov.).*

Lo anterior implica que, cuando sea necesario establecer el aludido monto, este se determinará a partir del agravio o perjuicio que al recurrente le ocasione la decisión impugnada en el preciso contexto del litigio planteado, analizado el mismo en su dimensión integral, y atendidas las singularidades del caso. Así lo ha sostenido, en forma invariable, la Sala:

«(...) uno de los aspectos a tener en cuenta para la concesión del recurso extraordinario de casación, corresponde al monto del perjuicio

que la decisión atacada ocasiona al impugnante al momento que [esta] se profiere, para lo cual se debe apreciar la calidad de la parte, los pedimentos de la demanda, las manifestaciones de los oponentes y las demás circunstancias que conlleven a su delimitación, así como las decisiones definitorias, toda vez que las expectativas económicas de los intervinientes varían de acuerdo con las particularidades que le son propias a cada uno de ellos» (CSJ AC, 28 sep. 2012, rad. 2012-00065-01; reiterado en AC1849-2014, 10 abr.).

En síntesis, la actualidad de la afectación, en su faceta patrimonial, constituye uno de los ingredientes determinantes de la viabilidad del indicado medio de impugnación, la cual debe apreciarse con estricta sujeción a la relación sustancial definida en la sentencia, en tanto que «sólo la cuantía de la cuestión de mérito en su realidad económica en el día de la sentencia es lo que realmente cuenta para determinar el monto del comentado interés» (CSJ AC924-2016, 24 feb.).”

3. Si se trata de asuntos netamente patrimoniales, el artículo 339 *ídem* establece que: *“cuando sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia, su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión*”; el recurrente debe acreditar el monto del detrimento que le ocasiona el pronunciamiento, al momento de interponer el recurso, salvo que el mismo sea determinable con los elementos obrantes en el expediente, en cuyo caso, es labor del funcionario constatarlo, y en caso contrario corre a cargo del recurrente la carga de “*aportar un dictamen pericial”*, cuya idoneidad demostrativa deberá constatar el funcionario, sin que le esté permitido decretar medios de convicción adicionales a los existentes, ya que el recurrente asume los efectos adversos de su desidia probatoria.

4. Significa entonces, como lo ha sostenido la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, que *«el interés pecuniario del*

agraviado ha de determinarse a través de las probanzas recaudadas a lo largo del litigio, salvo que aquel allegue un dictamen al formular el recurso para acreditarlo, de modo que el fallador pueda establecer de manera objetiva si el perjuicio irrogado por la resolución confutada es suficiente para promover esta herramienta» (CSJ AC3554-2021. Subrayas ajenas al original).[1]

En pronunciamiento reciente dijo el alto Tribunal:

".. 10. *Frente a tal tópico, la Sala también ha insistido en que la labor del juez en orden a determinar el interés para recurrir, no se concreta solamente en «auscultar el elemento objetivo de la petición (la cosa o el bien y la relación jurídica reclamada), sino que debe acudir a la integralidad de ella, lo que involucra la causa para pedir (razón de hecho)» (AC725-2021, 8 mar.). De esta manera, «no basta corroborar que las aspiraciones formuladas por el accionante son apenas de contenido declarativo para deducir que su pretensión no es patrimonial, pues, se insiste, con independencia de que específicamente no se reclame la imposición de condenas estimables en términos pecuniarios en un determinado proceso, ésta puede catalogarse como "esencialmente económica", mirada desde todos los elementos que la conforman.» (subraya la Corte, CSJ AC390-2019, criterio reiterado en AC725-2021, 8 mar.).*

11. *Zanjado lo anterior, como se debe determinar el interés económico para la concesión del recurso de casación, es menester traer a colación lo contemplado en el artículo 339 del C.G.P. que establece que en el evento de no aparecer precisada la afectación económica para recurrir en casación, el interés deberá fijarse "con los elementos de juicio que obren en el expediente", permitiéndose al recurrente, cuando este lo estime pertinente, aportar una experticia a efectos de precisar el justiprecio…."*[2]

5. En el presente caso, no existe en el plenario ningún elemento de juicio que permita vislumbrar cuál es el agravio económico que la sentencia causa al recurrente; no está establecido el interés para recurrir en casación, por lo que le correspondía a dicho sujeto procesal allegar dictamen para determinar el agravio

[1] Citado en AC208 de 2022
[2] AC568 de 2022

económico sufrido con la providencia atacada, y que, obviamente, superara los 1000 salarios mínimos establecidos por el legislador.

6. Así las cosas el recurso de casación es improcedente ante la carencia del justiprecio para recurrir en casación, por lo que debía el impugnante aportar el dictamen pericial o la prueba correspondiente para evidenciar con suficiencia el *quantum*, como lo establece el precepto 339 *ibidem*, situación que no aconteció.

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión**,

RESUELVE

1. Para ante la **Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia**, NEGAR el **Recurso Extraordinario de Casación** interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra de la sentencia que data del 1 de febrero de 2022, por falta de justiprecio del interés para recurrir en casación.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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:
770355cba4efd0d6202eaee459eb3057c2088b937fd6e13240928c979ec88174
Documento generado en 14/03/2022 08:59:44 AM

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