



Proceso	Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Alberto Álvarez S. S.A., Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S.
Demandado	Mary Jacqueline Rausch Restrepo, Mary Jacqueline Rausch Restrepo, Max Joseph Rausch Leibensperger y la sociedad Inversiones Rausch Restrepo S.A. -en Liquidación -
Radicado	05001 31 03 001 2018 00456 01
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Auto No. 025
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Decisión	Niega reposición, concede queja.

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

2021-045

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, dieciocho (18) de abril de dos mil veintidós (2022)

Decide el Tribunal lo pertinente frente al recurso de reposición y en subsidio queja interpuesta por los demandados Mary Jacqueline Rausch Restrepo, Max Joseph Rausch Leibensperger y la sociedad Inversiones Rausch Restrepo S.A. -en Liquidación - , frente al auto de 14 de marzo del año que transcurre, que negó la concesión del recurso extraordinario de casación interpuesto por estos integrantes del extremo pasivo procesal contra la sentencia de segunda instancia proferida el 1º de febrero último, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que en su contra

promovieron la Sociedad Alberto Álvarez S. S.A., Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S.

I. ANTECEDENTES

a) En providencia del el 1º de febrero del presente año dispuso el Tribunal:

“REVOCA la sentencia anticipada proferida el 24 de marzo de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, y en su lugar dispone: De conformidad con lo expuesto en la parte motiva y por haber terminado el contrato de arrendamiento de que da cuenta la demanda el 30 de mayo de 2017, se ordena 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. ..”

b) Frente a la anterior decisión el apoderado de las demandadas interpuso recurso extraordinario de casación, que fue negado por auto del 14 de marzo último, por no existir en el plenario ningún elemento de juicio que permita vislumbrar cuál es el agravio económico que la sentencia causa al recurrente y no estar establecido el interés para recurrir en casación, correspondía a los impugnantes extraordinarios allegar dictamen para determinar dicho agravio.

c) Inconformes con la decisión interponen recurso de reposición y en subsidio queja alegando que:

“Sobre el particular, debemos señalar que en el presente proceso la pretensión no es de orden patrimonial, en la medida en que lo que se pretende es la RESTITUCIÓN DE UN INMUEBLE ARRENDADO, y no existe en el petitum ninguna condena al pago de suma de dinero,

siendo de esta forma el artículo 338 del C.G.P. al establecer un monto o quantum para recurrir en casación lo hace en forma EXCEPCIONAL y no general, por ello no se trata como equivocadamente lo señala el Honorable Tribunal de una asunto netamente patrimonial, no hay un componente económico visible, la norma en cita concreta a una pretensión que claramente busque el elemento monetario, que salte de bulto la condena al pago de sumas de dinero. Pero se itera, que por parte alguna existe una pretensión económica tal como mal lo entiende el Honorable Tribunal superior, por ello se debe abrir paso la concesión del recurso extraordinario interpuesto, para lo cual citó algunos apartes del auto AC7384-2017, Radicación Nº 11001-31-99-001-2013-11183-del 3 de noviembre de 2017, al decidir un recurso de reposición interpuesto frente al auto que admitió el de casación...por lo que solicitó reponer la decisión impugnada y conceder el recurso extraordinario de casación, y de no reponerse en subsidio se interpone el recurso de queja”.

4. La apoderada de la parte demandante describió el traslado indicando, en esencia, que las prosperidad de las pretensiones implicaba para los accionados el cierre de su establecimiento de comercio, los que le acarrearán consecuencias económicas, “razón por la cual, el artículo 522 del C. de Co. los faculta para demandar del arrendador la indemnización de los perjuicios causados, cuando no inicia las obras dentro de los tres meses siguientes y/o lo arrienda y/o lo destina para actividades similares a las que desarrollaba el arrendatario, los cuales serán estimados a través de peritos.

II. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero precisar que señalar que el recurso de queja procede contra el auto del magistrado sustanciador que deniega el de casación (art. 352 C. General del Proceso), de tal suerte que por regla general se interpone en subsidio del recurso de reposición (art. 353 lb.).

2. Sobre el rol del recurso extraordinario de casación, procedencia y que el interés del recurrente tenga un valor, la Corte Suprema de justicia en reciente pronunciamiento manifestó:

“4.1. El rol de la casación civil no es netamente privado ni se contrae de manera exclusiva en «reparar los agravios irrogados a las partes». También tiene una decidida finalidad pública o de interés general consistente en «defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, lograr la eficacia de los instrumentos internacionales suscritos por Colombia en el derecho interno, proteger los derechos constitucionales, controlar la legalidad de los fallos, unificar la jurisprudencia nacional», primordialmente (art. 333 CGP).

“Se trata de un recurso extraordinario de procedencia limitada, que no cabe siempre, porque, de lo contrario, la Sala terminaría revisando todas las decisiones inferiores y sustituyendo injustificadamente a los jueces y tribunales de instancia, y dejaría de cumplir su función constitucional de máximo ente de la jurisdicción ordinaria y tribunal de casación.

“Son pasibles de este recurso los fallos proferidos en segunda instancia por los Tribunales Superiores de Distritos Judiciales en procesos declarativos, acciones de grupo y liquidaciones de condenas en concreto. Debe anotarse que si el trámite versó sobre el estado civil, el mecanismo extraordinario se abre camino cuando las pretensiones recaigan sobre su impugnación, reclamación o declaratoria de uniones maritales de hecho (art. 334 CGP).

“Cuando las pretensiones sean «esencialmente económicas», es necesario que «el valor actual de la resolución desfavorable» causado por la sentencia supere 1.000 SMLMV. Esta exigencia es inaplicable cuando los pedimentos no sean patrimoniales y, si lo son, estarán exentos solamente cuando versen sobre el estado civil, las acciones populares y las de grupo (art. 338 CGP).

“El requisito de que el interés del recurrente tenga el valor señalado, siempre que sus pretensiones sean esencialmente económicas y no se configure alguna de aquellas excepciones, superó el examen de la Corte Constitucional, sin que esa entidad haya consagrado particularidades adicionales, porque carece de competencia para hacerlo (CC C-213 de 2017).4

“Así las cosas, valga reiterar que sólo cuando las pretensiones no sean esencialmente económicas o, aun siéndolo, versen sobre el estado civil, acciones populares o de grupo, el recurrente no tiene la carga de probar el

valor del «agravio» y será procedente la casación. De lo contrario, ese quantum deberá establecerse so pena de no conceder el recurso¹».

3. En el sub litem, las personas morales demandantes solicitaron la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuencial entrega del local comercial ubicado en la carrera 53 # 47-41 de esta ciudad, ocupado por las recurrentes desde el 1 de junio de 1991 con un establecimiento de comercio, habiéndose acogido en segunda instancia las pretensiones y ordenada la entrega del bien.

Luego, reitera la Sala que los argumentos de los demandados no pueden acogerse, en tanto el proceso con cuenta con elementos de juicios que le permitan establecer la cuantía del interés para recurrir en casación, pues no hay ninguno que permita determinar los perjuicios que puede ocasionar la entrega del bien raíz en el que se ha desarrollado una actividad comercial durante más de 30 años, esto es, consecuencias patrimoniales tales como: El traslado del establecimiento a otro lugar; el lucro cesante mientras se reanudan las actividades comerciales, o el resultante de la imposibilidad de hacerlo; el valor que puede tener el arrendamiento de un local de similares condiciones en el mismo sector o en otro diferente; la afectación o no de la clientela. Se reitera, los impugnantes no aportaron prueba pericial que pudiera determinar el monto del interés aludido.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Tercera Civil de Decisión, RESUELVE NO REPONER** el

¹ AC5134-2021 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

auto proferido el día 14 de marzo de la misma anualidad, por medio del cual se negó la concesión del recurso de casación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia proferida por el Tribunal el 1 de febrero del presente año.

En subsidio se concede el recurso de queja y de conformidad con el artículo 353 del Código General del Proceso como el expediente contentivo del trámite se encuentra digitalizado y cargado en el one drive de la Secretaría, dicha dependencia se encargará de compartir el vínculo respectivo con la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, razón por la que innecesario se hace dar aplicación las previsiones contenidas en el artículo 353 ibídem, en cuanto a la expedición de copias de que trata dicho canon.

NOTIFÍQUESE

**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:

be1d80488f1f796d46f0ce2eccdd41be627ce5292ac971d8381b17c976945587

Documento generado en 20/04/2022 03:00:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>