

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrada Ponente: Maria Clara Ocampo Correa

Proceso: Restitución de inmueble arrendado de Rubén Arcángel del Río Vergara y María Isabel Jaramillo Balvin en contra de José Orlando Cano Marín y Edit Celene Pérez Sepúlveda.
Radicado: 05686-31-89-001-2021-00074-01
Radicado interno: 2023-1589
Decisión: Revoca parcialmente.
Temas: En los procesos de restitución de inmueble arrendado, el principio de congruencia impide emitir sentencia condenatoria para el pago de cánones adeudados, menos aun cuando ello no ha sido objeto de pretensiones.

Medellín, ocho (8) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

(Proyecto discutido y aprobado en sala de decisión de la fecha)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte convocada frente a la sentencia proferida el 6 de septiembre de 2023 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos; dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Rubén Arcángel del Río Vergara y María Isabel Jaramillo Balvin en contra de José Orlando Cano Marín y Edit Celene Pérez Sepúlveda.

I. ANTECEDENTES

1. Los convocantes en calidad de arrendadores del local comercial situado en la calle 28 No. 22-70 del municipio de Donmatías -Ant.- acudieron a la jurisdicción ordinaria para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con los demandados, por incumplimiento atribuido a estos últimos al haber cambiado la destinación del inmueble y no efectuar el pago de los cánones conforme los incrementos acordados en aquél y; en consecuencia, se ordene la restitución y el correspondiente lanzamiento en caso de oposición que sobre el particular se llegare a formular.



2. Como soporte de sus pretensiones la parte demandante refirió que el 11 de abril de 2014 se celebró contrato de arrendamiento entre los sujetos que integran el extremo pasivo de la litis y la señora Miriam Vergara del Río sobre el predio situado en la calle 28 No. 22-70 de Donmatías, con una extensión aproximada de 2.040 metros cuadrados y folio de matrícula inmobiliaria 012-25867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota; para el funcionamiento de un parqueadero, con un término de duración de cuatro años y un canon mensual de \$1.200.000 pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros 11 días de cada mes, que para el año 2021 ascendía a \$1.800.000.

Adujo que en diciembre de 2018 la entonces arrendadora y propietaria del local informó a los arrendatarios sobre el cambio de titularidad en la posición contractual con ocasión a la compraventa celebrada en favor de los ahora demandantes, suministrando los datos bancarios pertinentes para la cancelación de la renta. Que en esa misma calenda, del Río Vergara y Jaramillo Balvin desahuciaron a los inquilinos por el impago del incremento de la cuota del alquiler; estableciendo como fecha de entrega el 29 de marzo de 2019.

3. Los demandados en frontal oposición a las pretensiones, formularon las siguientes excepciones de mérito: (i) pago; (ii) cumplimiento del contrato e; (iii) incumplimiento por parte de los arrendadores. Al efecto sostuvieron que han satisfecho lo de su cargo en lo que hace a la cancelación de los reajustes acordados, le han otorgado el uso correspondiente a la heredad, cual es la de funcionar como parqueadero, teniendo en cuenta, además, que las reformas que se han efectuado por valor de \$35.000.000 (edificación para reparación de carros y servicios de lubricación) lo fueron con el consentimiento expreso de Miriam Vergara del Río; por lo que desconocen en qué consiste la destinación disímil de la que se les acusa. Finalmente, arguyen que han sido los actores quienes han deshonorado sus obligaciones al despojarlos de cerca del 35% del área del lote aduciendo que eran otros sus propietarios.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos no encontró probadas las excepciones de fondo y, en su lugar, declaró judicialmente terminado el contrato de



arrendamiento báculo de las pretensiones¹ y ordenó a los demandados pagar en favor de la parte actora la suma de \$23.205.000² por concepto de cánones de arrendamiento causados entre noviembre de 2022 y septiembre de 2023, más los que se causen aun en la segunda instancia y hasta que se haga entrega del inmueble, lo cual debía tener lugar dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia³. Lo anterior, por hallar verificada “*la causal de incumplimiento del contrato por realizar los pagos de los cánones de arrendamiento en forma extemporánea y por destinación diferente [del inmueble]*”.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la providencia fue recurrida por el vocero judicial de los demandados, medularmente, por dos razones, (i) la supuesta modificación en la destinación del local comercial no contaba con fundamento fáctico en el escrito inaugural, contraviniendo con ello lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso y, de contera, el derecho a la defensa de sus prohijados. En gracia de discusión, de conformidad con el canon 523 del Código de Comercio, el uso adicional que se le otorgó a la heredad (habitación para vivienda y caseta para cafetería) no lesionó ninguna prerrogativa de los arrendadores. (ii) La condena por cánones de arrendamiento escapa a las pretensiones de la demanda y a la naturaleza del proceso de boga.

IV. CONSIDERACIONES

1. De manera liminar adviértase que esta sala es competente para resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el juez de primer grado, siendo procedente proferir el fallo que desate la segunda instancia en el presente asunto por no avistarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado; y bajo el marco trazado por el artículo 328 del Código del Código General del Proceso.

2. Anúnciese de una vez el fracaso de la alzada en lo que concierne al primero de los desatinos denunciados. Es cierto que de una lectura sesuda del libelo inaugural se extraña el desarrollo fáctico de la conducta que se le reprocha a los arrendatarios

¹ Numeral primero de la parte resolutive.

² Numeral segundo de la parte resolutive.

³ Numeral tercero de la parte resolutive.



y que se erige como uno de los motivos para reclamar la terminación del convenio, esto es, una variación en la usanza del fundo. Sin embargo, olvida el togado apelante que el ordenamiento jurídico le otorgaba una herramienta procesal para corregir el yerro que ahora enrostra, y no era otra que la excepción previa consagrada en el numeral 5 del canon 100 del C.G.P., a cuyas voces se acude en lo pertinente: “Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas **dentro del término de traslado de la demanda:** (...) 5. **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales** o por indebida acumulación de pretensiones” -Negrillas con intención-.

A tono con lo anterior, y como bien se hace constar en la sustentación de la alzada, para lo que acá interesa, un requisito formal de la demanda consiste en expresar los hechos que sirven de fundamento a las peticiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. No obstante, era aquella oportunidad y no otra, la propicia para lograr la claridad anhelada. Al efecto, memórese que de acuerdo con el canon 102 *ibidem*, las circunstancias que configuren excepciones previas no podrán ser alegadas como causal de nulidad por el demandante ni por el demandado que tuvo la oportunidad de proponerlas; y esta ocasión sí que la tuvieron los sujetos que integran el extremo pasivo de la litis al punto que enrostraron la de falta de competencia (Art. 100-1 C.G.P.) respecto del Juzgado Promiscuo Municipal de Donmatías, la cual salió avante según consta en providencia del 7 de abril de 2021, lo que significó, a su vez, la remisión de las diligencias al Promiscuo del Circuito de Santa Rosa de Osos.

Entonces, como la falencia que en esta instancia se denuncia con el fin de derruir la sentencia opugnada, únicamente podía ser enarbolada dentro del periodo de traslado de la demanda, en escrito separado, expresando las razones en que se fundamenta (canon 101), y ello no ocurrió, no puede ser otra la decisión en este estadio procesal que desestimarla por inoportuna.

3. En lo que hace a la variación en la destinación del local, es verdad que del artículo 523 del estatuto comercial vigente es posible colegir que la prohibición para el arrendatario de proceder en esos términos, se encuentra sujeta a que con esa conducta se lesionen derechos del arrendador. Sin embargo, también es cierto que por expresa disposición legal todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes -Art. 102 C.C.-, de manera que su clausulado delimita su actuar en



materia de derechos, obligaciones y restricciones; es decir, que a tales prescripciones deben ceñirse los involucrados en todo cuanto concierne al nexo contractual.

Lo expresado vale, en la medida en que de conformidad con la cláusula segunda del contrato celebrado el 11 abril de 2014, "*...el inmueble arrendado será destinado por los ARRENDATARIOS SOLIDARIOS, de manera **exclusiva** para el **estacionamiento de vehículos** en todo el transcurso del día con preferencia para los clientes del Hotel Don Matías y trabajos de mecánica en las horas del día, en caso de actividades lícitas LOS ARRENDATARIOS SOLIDARIOS, **no podrán darle otra destinación diferente, a menos que obtengan autorización escrita por parte del ARRENDADOR**" (Negrillas y subrayas fuera del texto original). En consonancia, la estipulación octava del mismo trato contiene las causales de terminación, entre las que destaca, a cargo de los arrendatarios, la contenida en el numeral 5, "*El cambio de destinación del inmueble*".*

Puestas de ese modo las cosas, aun cuando la modificación en el uso de la propiedad no fue total, es decir, que no hubo sustitución de la actividad de parqueo de vehículos y trabajos de mecánica por la de vivienda familiar y cafetería, hecho este probado en virtud de la confesión proveniente del señor José Orlando Cano Marín y así declarado por la testigo Sally Lorena Cano; sí se contravino lo acordado entre las partes en tanto que aquella era la única empresa que podía desarrollarse en la heredad, huelga precisar, de manera **exclusiva**; expresión esta última que de acuerdo con el diccionario de la lengua española de la Real Academia⁴, significa "*Que excluye o tiene fuerza y virtud para excluir*"; "*Único, solo, excluyendo a cualquier otro*"; de lo que se sigue que en el asunto de trato el local podía ser utilizado, únicamente, para el estacionamiento de automotores y labores de arreglo para esos mismos artefactos, descartando cualquier otra función.

4. No ocurre lo mismo con el reparo restante, cuya vocación de prosperidad anticipa la modificación de la sentencia por estar la razón del lado de los apelantes. En primer lugar, huelga precisar que el artículo 384 del C.G.P. contiene las disposiciones especiales que gobiernan el proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya pretensión principal, aunque parezca obvia, no es otra que lograr la devolución de

⁴ Consultar: <https://dle.rae.es/exclusivo?m=form>



la cosa que fue objeto de alquiler, y prueba de ello es que si el conminado no manifiesta oponerse a las pretensiones durante el término de traslado, el juez proferirá sentencia ordenando la devolución. De la disposición en ciernes merecen ser destacadas, para el caso concreto, las siguientes reglas:

1) Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de cánones, servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos cuya satisfacción corresponda al arrendatario, este no será escuchado en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del despacho cognoscente el valor total que de acuerdo con las pruebas adunadas con el escrito inicial, adeuda, o en su defecto, si presenta los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los 3 últimos periodos o las consignaciones efectuadas en favor de él.

2) Con independencia de la causal alegada, el demandado deberá consignar a la cuenta de depósitos judiciales del estrado competente el valor de las rentas que se causen durante el proceso en ambas instancias, so pena de no ser escuchado hasta tanto no proceda de conformidad.

A no dudarlo, existe para el demandado una obligación pecuniaria en el marco de este proceso si es que su aspiración es que el juez escuche sus argumentos de defensa, es decir, que de no proceder en tal sentido, deberá afrontar una consecuencia procesal indeseable desde todo punto de vista. Sin embargo, ello no puede confundirse con la satisfacción de eventuales ambiciones pecuniarias en cabeza del arrendador. En otras palabras, aun cuando la causal que enrostre el demandante se finque en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ello no varía su pretensión, que como ya se dijo, no puede ser otra más que la recuperación material del predio de que se trate.

Ahora, diamantino es que en el desarrollo del proceso la parte interesada puede reclamar la entrega de títulos judiciales que correspondan a las consignaciones que en atención a los anteriores preceptos haga el demandado, pero ello de ninguna manera permite afirmar que en asuntos de esta laya se habilite al extremo activo para perseguir el cobro de cuotas y emolumentos insatisfechos, pues para tal propósito existen otros mecanismos judiciales idóneos, verbigracia, el proceso ejecutivo.



En el caso que concita la atención de la Sala, con toda razón, se duelen los demandados de la intimación vertida en la providencia fustigada, consistente en el pago de mensualidades causadas en el devenir del proceso, particularmente, entre noviembre de 2022 y septiembre de 2023. Confunde abiertamente la dispensadora de justicia el alcance de una carga legal que se impone al demandado so pena de sobrellevar las consecuencias negativas que ello trae consigo, con la causal o hipótesis habilitante para pretender la entrega de la cosa arrendada. Y es más gravoso dicho barullo si en cuenta se tiene que para el momento de la presentación de la demanda no se atribuía a José Orlando y a Edit Celene mora en el pago de cánones; así quedó plenamente establecido en escrito proveniente de los demandantes adiado 15 de octubre de 2021⁵ en respuesta al requerimiento que en ese sentido les hiciera el despacho en auto del 12 de octubre de la misma anualidad:

“Se informa de manera clara y precisa que los demandados NO DEB[Í]AN, NI SE ENCONTRABAN EN MORA SOBRE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, SE ENCONTRABAN AL DÍA PARA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Distinto a que, en algunos de los pagos de los cánones de arrendamiento previos a la demanda, estos se realizaban de manera extemporánea a la fecha pactada, aunque como ya se expresó finalmente s[í] se cancelaban.” (Subrayas originales).

Luego, la suma de \$23.205.000 que se ordenó pagar ni siquiera obedecía a cuotas insatisfechas para el 12 de febrero de 2019 cuando se acudió a la jurisdicción; de lo que deviene un ostensible yerro en la secuela que se aplicó ante la falta de cumplimiento de la carga contenida en el art. 384. O lo que es lo mismo, la falta de pago de los cánones causados durante el litigio fue tomado como una suerte de incumplimiento, en lugar de aplicar la consecuencia que sí estableció el legislador: no escuchar al demandado en el curso de la reyerta, lo que paradójicamente sí ocurrió pues fueron decretadas y practicadas las pruebas solicitadas por los demandados. Un auténtico galimatías procesal.

5. Si lo anterior no fuere suficiente, aflora una escandalosa afrenta al principio de congruencia contenido en el canon 281 del C.G.P., que impone consonancia entre los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades procesales que esa codificación contempla, y con las excepciones que aparezcan

⁵ Archivo 11 del cuaderno principal de primera instancia.



probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley; con la siguiente prohibición que no es de poca monta, *“No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta”*.

Sobre la máxima en comento, la Corte Constitucional la ha definido como uno de los elementos constitutivos del derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Carta Política *“(...) en la medida en que impide determinadas decisiones porque su justificación no surge del proceso **al no responder a lo que en él se pidió**, debatió o probó. Además, se ha establecido que cuando existe falta de congruencia en una providencia judicial, es posible alegar la configuración de un defecto procedimental que torne procedente la tutela”⁶*.

Auscultado el legajo inaugural brilla por su ausencia cualquier pretensión de carácter económico. Interesaba a los demandantes única y exclusivamente la terminación del pacto y, en consecuencia, la entrega del local comercial; pero de ninguna manera lo que finalmente les fue concedido; de lo que se colige sin hesitación alguna el quebrantamiento del mandato legal en ciernes al sancionar a los demandados al pago de una suma de dinero que, además de ser improcedente dada la naturaleza de la litis, no fue peticionada.

Colofón, la sentencia será parcialmente revocada. Se confirmará lo relativo a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución, revocando lo atinente a la condena por concepto de cánones de arrendamiento.

Ante la prosperidad parcial del recurso vertical y de conformidad con el numeral 5 del artículo 365 del C.G.P. no hay lugar a condena en costa en esta instancia.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

⁶ Ver, entre otras, la sentencia SU 150-2021. Negrillas y subrayas de la sala.

República de Colombia



Tribunal Superior de Antioquia
Sala Civil-Familia

RESUELVE

PRIMERO: Revocar el numeral segundo de parte resolutive de la providencia apelada. En consecuencia, no hay lugar a emitir condena para el pago de cánones causados durante el proceso en ambas instancias.

SEGUNDO: En todo lo demás, la sentencia de primera instancia permanece incólume.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: En firme esta sentencia, devuélvase el expediente digital al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

(Ausente en uso de permiso)

Firmado Por:

María Clara Ocampo Correa
Magistrada
Sala 005 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - 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: **ad737fc20a297689e12800c1dc95e98005ac8cb4ba757ff71d6f19e6fe95096f**

Documento generado en 08/05/2024 04:27:59 PM

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