



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal (Casanare), veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
Radicación : **852254089001-2019-00060-01**
Demandante : **YOLANDA DIAZ ORTIZ**
Demandado : **COMUNICACIONES CELULARES S.A.
COMCEL S.A., CLARO SOLUCIONES
MOVILES COMCEL S.A.**
Procedencia : JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE
NUNCHIA - CASANARE
Asunto : CONFIRMA SENTENCIA.

I. ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia de primera instancia, emitida el pasado 10 de noviembre de 2022, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia Casanare, mediante el cual se declaró probada la excepción denominada “*renovación automática del contrato de arrendamiento*” y como consecuencia de ello, se negaron las pretensiones de la demanda.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

2.1.- YOLANDA DÍAZ ORTIZ, por intermedio de apoderado judicial instauró demanda verbal de Restitución de bien inmueble arrendado en contra de la firma **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A.**, hoy claro soluciones móviles COMCEL S.A, correspondiéndole el conocimiento en primera instancia, al Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia – Casanare.

2.2.- Mediante auto del 05 de diciembre de 2019, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia – Casanare, admitió la demanda y ordenó notificar al extremo pasivo. Habiéndose radicado poder por la parte demandada, en proveído del 15 de octubre de 2020, el Juzgado dispuso correr traslado de la demanda al extremo demandado para los fines pertinentes.

2.3.- En providencia calendada del 29 de octubre de 2020, el Despacho tuvo por contestada la demanda en término por parte de CLARO SOLUCIONES MOVILES COMCEL S.A. y corrió traslado de las excepciones de mérito que fueran propuestas por aquella, habiendo sido descorridas en término por la parte actora.

2.4.- Habiendo vencido el traslado de las excepciones de mérito, el Juzgado mediante auto del 05 de noviembre de 2020, cito a las partes para llevar a cabo audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P, cuya diligencia tuvo lugar el día



26 de noviembre de 2020 y como resultado en la etapa de saneamiento, dispuso remitir el proceso a los Juzgado Civiles del Circuito de Yopal al determinarse que carecía de competencia dicho despacho, en razón a la cuantía.

2.5.- Mediante reparto surtido el día 18 de enero de 2021, le correspondió el conocimiento a este Despacho judicial, el conocimiento del proceso, sin embargo, por auto del 15 de marzo de 2021, nos abstuvimos de asumir el conocimiento y se ordenó devolver el expediente al Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia Casanare.

2.6.- Habiendo sido devuelto el expediente al Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia Casanare, el juzgado de instancia, mediante auto calendado 13 de octubre de 2022, obedeció y cumplió la orden dada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal y a su vez, programo fecha para continuar la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., estableciéndose el día 28 de octubre de 2022, a las 9:00 am.

2.7.- El día 28 de octubre de 2022, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia – Casanare, se constituyó en audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. y procedió a evacuar las etapas propias del artículo 372 del CGP, declaro cerrado el debate probatorio y suspendió la diligencia a fin de escuchar las alegaciones de las partes y dictar sentencia; Sin embargo por disposición del **10 de noviembre de 2022**, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia Casanare, dispuso dar aplicación a lo normado en el artículo 278 del C.G.P., no habiendo pruebas que practicar, como quiera que la parte demandante no presento justificación por su inasistencia y dictó sentencia anticipada.

2.8.- El día 16 de noviembre de 2022, el apoderado judicial que representa los intereses de la parte actora interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia calendada del 10 de noviembre de 2022, dado que se resolvió, la negación de las pretensiones de la demanda ante la prosperidad de una de las excepciones formuladas por el extremo pasivo.

2.9.- Ante el desacuerdo expuesto por la actora, en auto calendado del 24 de noviembre de 2022, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia – Casanare, concede el recurso de apelación, correspondiendo por reparto el conocimiento de la segunda instancia a esta Judicatura, avocándose conocimiento mediante auto calendado 26 de enero de 2023.

III. PROVIDENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En proveído del 10 de noviembre de 2022, el Juzgado de primera instancia dicto sentencia declarando probada la excepción de fondo denominada renovación automática del contrato de arrendamiento, como secuencia de ello, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante, a su vez, se impuso multa de 5 S.M.L.M.V a la parte demandante por inasistencia a la audiencia inicial.



IV. DEL RECURSO DE APELACIÓN

4.1.- La parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la providencia adiada 10 de noviembre de 2022, al considerar como principal, que se configuró una causal de nulidad por violación al debido proceso, derecho de defensa y contradicción; argumentó que el Juzgado de Nunchía profirió el auto el 13 de octubre de 2022 para continuar con el trámite procesal del expediente, pero esta decisión se produjo con todas las falencias contempladas en el decreto 806 de 2022 Arts. 2 su parágrafo 1º, 4 y 7 de la ley 2213 de 2022; Que se impuso una sanción con base en un error del juzgado al no haber convocado en la debida forma continuar con el proceso, afirma por demás, que en la providencia mencionada no se hace alusión al uso de las TIC, tampoco se dice que la audiencia es presencial, por ende, considera que no se dispuso el protocolo de la audiencia, ni se incluyó dentro de la providencia, el link de ingreso, como quiera que la diligencia se celebraría dentro de los nueve (9) días hábiles siguientes, evidenciándose una diferencia estructural de este auto con el proferido por el mismo despacho el 5 de noviembre 2020, en el proceso.

4.2.- Arguyo en el mismo sentido que, al no haber recibido ninguna información por parte del juzgado en cuanto a información, por cual medio se realizaría la audiencia, intentó el día el 27 de octubre de 2022 en horas de la tarde comunicación con la secretaria del despacho de Nunchía, para averiguar si la audiencia era presencial, pero le resultó imposible. Expuso que solo hasta el 28 de octubre, día de la audiencia, el Juzgado envió un correo electrónico, faltando 10 minutos para las 8 AM, del cual no se percató pues ya se había trasladado a una diligencia policiva de carácter presencial. (Inspección segunda de policía, radicado 1170.179.5.003.-2022). Adicionó que tampoco el despacho se comunicó con el abogado ni con la parte que representa por vía telefónica para asegurar la conectividad y garantizar el debido proceso y el derecho de defensa, que no existe constancia en el proceso de los recordatorios o confirmaciones, previas al día 28 de octubre, tal como lo dispone el Art. 2 ultimo inciso y el parágrafo 1º de la ley 2213 de 2022.

4.3.- Refiere como inexplicable que, para la continuación de la audiencia suspendida el día 28 de octubre de 2022 y proseguir con los alegatos de conclusión y lectura de fallo en fecha venidera, no se haya enviado citación, información o notificación alguna de auto fijando fecha sobre el particular, que la ausencia de uno de los extremos procesales no habilita al Juez para pretermitir etapas. Que en el presente caso, se omitió el numeral 9 del Art. 372 CGP y de ribete, se incurrió en el numeral 6º del Art. 133 del CGP. (alegatos de conclusión). Causal que expone, se encuentra enlistada para generar nulidad procesal, reprocha que como la audiencia del 28 de octubre de 2022 fue suspendida para posteriormente oír alegatos de conclusión y proferir fallo, pues señala, que las partes debieron ser convocadas mediante auto que fijara fecha para estas actuaciones procesales, pues considera que no se está en la eventualidad contemplada en el Art. 98 CGP y por lo mismo, la ritualidad no permite omitir las alegaciones de conclusión (Arts. 133 numeral 6º y 372 numeral 9º del CGP), cuando la etapa probatoria fue concluida según el a-quo.



4.4.- De otra parte reprocha el apelante, que es la inasistencia de la parte demandante y su apoderado a la audiencia inicial, precisamente la razón por la cual se incurre en un defecto sustantivo por violación directa de la ley por falta de aplicación del precepto 372 numeral 4 en cuanto la advertencia sobre que, se harán presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado, en el sentido que deben ser los que siempre: "... sean susceptibles de confesión"., pues aduce, se desconoció tal presupuesto, lo cual comporta en la sentencia graves falencias e incongruencias en su contenido exigidas por el Art. 280 del CGP., especialmente lo que se califica como: "*El examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas*". Adiciona que, en cumplimiento de la cláusula octava del contrato, la demandante acudió a la facultad de informar al arrendatario que daba por terminado el contrato. Considera esta comunicación sucedió antes de los 30 días de su finalización como se dejó plasmado en el hecho séptimo literales A al F y aduce que la sentencia omitió valoración y apreciación juiciosa de estas pruebas documentales y que no se podían desconocer, porque dichos documentos no debían modificarse por presunta confesión, ya que obran en el proceso, sin tacha u observación alguna por parte interesada, o por el extremo procesal contra el cual se aducen.

4.5.- Considera el recurrente que, la prueba reina para la restitución de tenencia del inmueble arrendado, es el contrato de arrendamiento a las voces del numeral 1º Art. 384 del CGP y que en la sentencia brilla por su ausencia la explicación razonada de las conclusiones sobre el contrato, en varios factores que enumera como: 1. Si el contrato feneció por el termino pactado. 2. Si el contrato se prorrogó porque no hubo requerimiento oportuno de las partes con intención de prorrogarlo o no, tal como se expuso en los hechos 3, 4 y 7 de la demanda (Cláusula octava del contrato), los cuales afirma son hechos no susceptibles de confesión por los extremos contractuales, toda vez que el contrato es ley para las partes; que estos hechos debieron ser desvirtuados contundentemente con prueba siquiera sumaria aportada por la parte demandada, pues si señala que si del contrato surgen obligaciones bilaterales, el juez no las puede invalidar en el proceso por presunta confesión y mucho menos en ausencia de una de las partes.

4.6.- Indica el recurrente como ampliación del motivo de disenso que, el Art. 280 del CGP, también exige que la sentencia contenga decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, de las excepciones, cuando proceda a resolver sobre ellas y una síntesis de la demanda y su contestación y considera que el proveído no contiene esta estructura exigida y regulada por el legislador en el estatuto adjetivo y que nada se dijo del escrito mediante el cual se recorrieron las excepciones propuestas por la demandada. También precisó que la parte demandada no propuso como excepción la nulidad o invalidez del contrato; Que tampoco se cuestionó ni se tacharon los múltiples requerimientos e informaciones del arrendador en el sentido que el contrato terminaba con el plazo pactado en el mismo.

4.7.- Concluye el argumento, enfatizando que el Juzgador de primer grado, omitió el análisis juicioso de lo pactado en el contrato, desconoció esa prueba reina para haber fallado en favor de la demandante, que el texto del contrato bilateral como prueba fundamental, no podía ser modificado por confesión de ninguna de las



partes, pues lo prohibía expresamente la ley sustancial en el Art. 1602 del Código Civil, que la sentencia resulta así viciada de nulidad por haberse distanciado ostensiblemente del Art. 280 del CGP, con una violación manifiesta del debido proceso, pues se insertaron autos interlocutorios dentro del fallo de mérito, cercenando el derecho a una de las partes de haber impugnado esos autos cuando son proferidos y al momento de su notificación, más cuando estos autos son susceptibles al menos del recurso de reposición, impugnación que afirma, no le asiste a las sentencias, que solo deben resolver los aspectos contemplados en el ya pluricitado supra.

4.8.- Por último, realiza el apelante una motivación subjetiva, que refiere a que en el actuar procesal, considera pudo haber influido como irregularidad procesal, la que considera una “casualidad”, el hecho que la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchía, para la fecha de los hechos, es la funcionaria REINA BEATRIZ CÁBULO MARTÍNEZ, fuera parte demandante por intermedio de abogado, en proceso verbal de simulación que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal (Rad. No. 2022-00611-00 instaurado en contra de sus hermanos Fernando, Clara Inés y Sonia María Cábulo Martínez); donde el abogado representante aquí de la parte apelante, actúa como apoderado de los hermanos demandados, es decir, son contraparte. En este mismo sentido, expone que también se tramita en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Yopal, proceso de sucesión intestada del causante Félix Francisco Cábulo Rincón donde una de las partes es la misma empleada del juzgado, (proceso contencioso, radicado No. 2016-1393-00), siendo el togado apelante, el apoderado judicial de los hermanos e hijos del causante (Fernando, Edilberto, María Edelmira, Luis Francisco, Sonia María y Rafael Alberto quienes aperturaron el sucesorio en el que la señora secretaria, se dice REINA CÁBULO MARTÍNEZ, cuestiono y debatió la posición de los demás herederos, reiterando con ello, que son contraparte.

Se deja tácitamente, señalado que los Arts. 140 y 141 numerales 3 y 6 del CGP, regulan la declaración de impedimento y causales, con ello que el art. 146 se ocupa de esta materia extensiva a los secretarios de despachos; Considerando por lo anterior que la secretaria del Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchía, debió declararse impedida desde el auto admisorio de esta demanda, sin perjuicio de la acción disciplinaria que surja por no haberse declarado impedida, razón por la cual solicita, proceder a la compulsas ante las autoridades disciplinarias competentes.

Solicita el apelante al Juzgado de Segunda instancia que proceda conforme a derecho.

V. CONTROL DE LEGALIDAD

Teniendo en cuenta lo normado en el artículo 132 del C.G.P., el cual prevé que *agotada cada etapa del proceso, el juez realizara control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trata de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión*



y casación; ha de advertir este Despacho en segunda instancia, que efectuado un control de legalidad, no se avizora vicio o nulidad que pueda invalidar lo actuado por el Juzgado de primera instancia, razón esta por la cual se continuara con el deber ser procesal y su análisis.

VI. CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en los siguientes términos:

6.1.-De la finalidad del recurso de apelación. Al tenor de lo normado en el artículo 320 del C.G.P., el objeto del recurso de apelación, es que el superior **examine la cuestión decidida, únicamente con los reparos concretos para que el superior revoque o reforme la decisión.** Siendo la sustentación del recurso, la oportunidad que tiene el recurrente para presentar su inconformidad, censurando las motivaciones de la providencia recurrida, dado que será el parámetro que limita la decisión judicial de segunda instancia en virtud de lo normado en el artículo 328 del C.G.P.

Jurisprudencialmente se ha dicho:

“Si bien el principio de la doble instancia constituye una garantía constitucional a la luz del artículo 31 de la Carta Política, el acceso a dicha garantía procesal y la efectividad de su ejercicio no opera deliberadamente, por cuanto resulta necesario el cumplimiento de ciertos requisitos establecidos por el Legislador relacionados con su oportunidad y procedencia, los cuales deben ser satisfechos a cabalidad so pena del fracaso del recurso de apelación. En este sentido y de acuerdo a la finalidad de la alzada, es menester que la sustentación se efectúe de la forma adecuada, es decir, que no solamente deben manifestarse los aspectos que se consideran lesivos al derecho o interés en discusión, sino además los motivos de inconformidad en concreto respecto a la decisión del a quo, lo que en suma determinará el objeto de análisis del ad quem y su competencia frente al caso. Lo anterior demanda desde luego un grado de congruencia inequívoco entre el fallo recurrido y la fundamentación u objeto de la apelación, fuera de lo cual, se estaría desconociendo la finalidad y objeto mismo de la segunda instancia”¹

Bajo esos postulados, se tiene que, además de la obligación que le asiste a la parte recurrente de sustentar su inconformidad, es necesario que el sustento de apelación guarde congruencia con la decisión fustigada, dado que sería inadmisibles utilizar el recurso de apelación para debatir asuntos que debieron ser sometidos en otros escenarios procesales y bajo las herramientas de defensa adecuadas que dispone el ordenamiento procesal, por ende, la segunda instancia no es idónea para revivir actos procesales que no se cuestionario en su oportunidad, sino, busca revisar si las pruebas y el sustento jurídico ha sido correctamente valorado.

¹ Sentencia 18001-23-33-000-2015-00214-01(1050-17), Consejo de estado, C.P. Sandra Lisset Ibarra Vélez.



Por lo anterior el **problema jurídico** a resolver se centrará en establecer si hay lugar a revocar la sentencia de primera instancia acogiendo los argumentos expuestos el recurrente, en el sentido de dar prosperidad a la configuración de una causal de nulidad por violación al debido proceso, derecho de defensa y contradicción, si la ausencia de uno de los extremos procesales al acto de audiencia, habilita al Juez para pretermitir etapas, como lo califica el recurrente (N° 9 del Art. 372 CGP y 6° del Art. 133 del CGP) , esto es los alegatos de conclusión; valorar si la sentencia se encuentra realmente viciada de graves falencias e incongruencias en su contenido, (Art. 280 del CGP)., especialmente en lo que atinge al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas y demás calificaciones subjetivas expuestas como motivo de disenso; O si en su defecto, se debe confirmar la sentencia fustiga por considerarse que se ajusta a derecho.

6.2.- Del caso concreto: El apoderado de la parte demandante despliega sus reparos en tres ejes a saber: **i) La violación al debido proceso y derecho defensa y contradicción, ii) Si la motivación única para resolver el objeto de litigio fue la confesión atribuida a la inasistencia a la audiencia inicial y iii) El análisis y valoración de una configuración de nulidad en la emisión de la sentencia.**, entrando el Despacho a resolver, tales planteamientos así:

6.3.- De la manifiesta violación al debido proceso y derecho de defensa y contradicción.

Centra su discurso en este aspecto, en actuaciones procesales que surtieron desde el auto que fijó fecha para continuar con la realización de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., el cual data del 13 de octubre de 2022, donde se advierte que la mencionada decisión produjo todas las falencias del contempladas en el decreto 806 de 2022, al no hacerse alusión al uso de las TIC, que no se dispuso el protocolo de la audiencia, ni se incluyó dentro de la providencia el link de ingreso, frente a ello. Sea lo primero advertir que se trata de una inconformidad que debió ponerse de presente ante la autoridad que emitió la providencia, en la oportunidad procesal oportuna, utilizando los mecanismos idóneos que contempla el ordenamiento procesal, en oportunidad, bien fuera mediante la figura de adición o aclaración, actuación que se echa de menos por la parte recurrente, luego entonces, no resulta acertado esperar hasta que se desencadenara la decisión , y que el Juzgado emitiera sentencia para entrar a poner en gracia de discusión, tal desatención, que en todo caso, tratándose de interés de parte, debió ser cuestionada con antelación.

A su turno adiciona a este argumento, que el A quo impuso una sanción con base en un error del mismo juzgado, al no haber convocado en la debida forma para continuar el proceso, dice que al no haber recibido información por parte del Juzgado en cuanto a las TIC, la audiencia programada para el día 28 de octubre, quien se dice, **intentó comunicarse** con la secretaria del Juzgado para averiguar si la audiencia era virtual pero no resultó posible, y **que solo hasta ese mismo día 28 de octubre, el juzgado envió un correo electrónico faltando 10 minutos para las 08:00 AM, del cual no se percató dado que se había**



traslado a una diligencia policiva de carácter presencial; además precisa que no existe constancia en el proceso de recordatorios o confirmaciones a la audiencia programada para el día 28 de octubre, tal como lo dispone el Art. 2 último inciso y el parágrafo 1º de la ley 2213 de 2022.

Frente a ese argumento, advertimos, es el mismo apoderado judicial quien señala la desatención que adopto al no asistir a las diligencia que se encontraba programada, haciendo caso omiso a lo normado en el numeral 7 del artículo 78 del C.G.P. y artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, **sanción que pudo evitar justificando su inasistencia pero dentro de la oportunidad procesal oportuna,** termino debidamente concedido, pues adviértase además que no obra memorial en el expediente que acredite el interés de la parte recurrente bien sea para solicitar información de la realización de la audiencia o para justificar su inasistencia, dejando precluir las etapas sin pronunciamiento alguno.

Teniendo en cuenta lo anterior, no observa este Despacho que tales reparos guarden congruencia con la decisión recurrida y no se encuentra favorabilidad en sus apreciaciones.

Por demás, debe tenerse en cuenta que las fallas in procedendo o vicios de actividad, surgen como las irregularidades que afectan la formación o desarrollo de las etapas integrantes de un trámite y que cuentan con la envergadura suficiente para despojarlas de validez o indemnidad.

Al respecto, se observa que el régimen de las nulidades procesales está sujeto a los principios de especificidad o taxatividad, protección, convalidación y trascendencia, que están desarrollados en los artículos 133 y siguientes del C. G. del P. En ese orden, el principio de taxatividad está orientado a que las únicas fuentes invalidantes que pueden proponerse son las legalmente establecidas.

Lo anterior, por cuanto es el legislador el único facultado para definir los sucesos dotados de la virtualidad de derruir la sanidad de los actos procesales, lo que conduce a descartar en este ámbito, la interpretación extensiva o la aplicación analógica de circunstancias que conlleven a invalidar los trámites judiciales, salvo el tocante a la prueba obtenida con violación del debido proceso y que está prevista en el artículo 29 de la Constitución Política.

Además, cumple advertir que el axioma de protección se refiere a que la deficiencia solo debe ser postulada por el perjudicado; que el saneamiento, está enfocado a que el yerro puede desaparecer por el querer implícito o expreso de la parte afectada; y, que la regla de trascendencia, indica que si el acto cumplió con su finalidad será inviable declarar la argüida falla procesal.

En ese contexto, se considera que las nulidades procesales no responden a un concepto netamente formalista, sino que están revestidas de un carácter preventivo para evitar trámites inocuos, que son gobernadas por postulados básicos, como el de especificidad o taxatividad, trascendencia, protección y convalidación.

Por ello, siguiendo la orientación de restringir, en lo posible, los motivos de invalidez procesal, el Código General del Proceso, consagró todo un sistema a dicho propósito, en cuanto consignó reglas en relación con la legitimación y la oportunidad para alegarlos, dejando al juez la potestad de rechazarlas de plano



cuando la solicitud de nulidad se funde en causal distinta de las determinadas en la misma normatividad.

Por todo ello es que si el recurrente pretendía alegar alguna irregularidad procesal debió acudir al trámite que el legislador a puesto frente a ellas, como resultado no es menester que en segunda instancia de la sentencia de fondo, se estudie una circunstancia que no hace parte de las consideraciones u ordenar de la providencia atacada, que si bien pudo tener alguna injerencia indirecta no es óbice para su análisis en este estadio procesal y que a pesar de ello, todavía se puede atacar la misma si la irregularidad ocurre en esta, por ello se reitera que el cargo alegado no tiene condición de prosperidad.

7.4.- La motivación única para resolver el caso concreto en la instancia: la confesión presunta por inasistencia a audiencia inicial. Refiere que el A quo incurre en un defecto sustantivo por violación directa a la Ley por falta de aplicación del precepto 372 numeral 4 en cuanto la advertencia sobre hacer presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuesta por el demandado, que, al desconocer el artículo mencionado, hace que la sentencia resulte con graves falencias e incongruencias las cuales exige el artículo 280 del C.G.P., especialmente ***“el examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ella”***.

Preciso que la prueba reina para la restitución del bien inmueble arrendado, siendo el contrato de arrendamiento como lo dispone el artículo 384 del CGP, brillo así por su ausencia la explicación razonada de las conclusiones del contrato. Refuto que, si del contrato surgen obligaciones bilaterales, el juez no las puede invalidar por presunta confesión y mucho menos en ausencia de una de las partes. Puntualizó, que, en cumplimiento de la cláusula octava del contrato, la demandante acudió a la facultad de informar al arrendatario que daba por terminado el contrato; que esta comunicación sucedió mucho antes de los 30 días de su finalización como se dejó plasmado en el hecho séptimo literales A al F. Que la sentencia omitió valoración y apreciación juiciosa de estas pruebas documentales y que no se podían desconocer, porque dichos documentos no se podían modificar por presunta confesión, ya que obran en el proceso sin tacha u observación alguna por parte interesada, o por el extremo procesal contra el cual se aducen.

Desde ya, considera este Despacho que, no le asiste razón a la parte recurrente cuando refiere que el Juzgado de Primera instancia, tuvo como **única** motivación para resolver, la confesión presentada por inasistencia a audiencia inicial, más si se tiene en cuenta que el A quo, realizó una correcta valoración, no solo de las pruebas sino además se advierte, aplico comedidamente la normatividad propia para el caso, pues como bien se indicó en la sentencia, pese a que el contrato de arrendamiento se suscribió bajo los postulados del Código Civil, quedo debidamente acreditado en el plenario que la destinación del bien inmueble dado en arrendamiento, tenía fines comerciales, pues se trataba el arrendatario que requería un inmueble para desarrollar su objeto social, como persona jurídica con establecimiento comercial, lo cual obliga al Juzgador a dirimir los conflictos dando aplicación a la normas propias para cada caso, es decir, en efecto se debe propender por dar aplicación a la normatividad comercial preponderante,



normatividad correcta para ser aplicada al caso y ahora, al conflicto planteado, sin que se hubiese probado el cumplimiento de los postulados normados en el artículo 520 del C. Co., por la parte demandante, lo cual condujo a la prosperidad de la excepción de fondo denominada *renovación del contrato de arrendamiento*, posición que también ha sido adoptada por nuestro Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Yopal, conforme se trajo a colación por el A quo, donde se evidencia que en efecto se resolvió un conflicto similar al que aquí nos ocupada, concluyendo que debe darse aplicación a la norma comercial y no civil, ateniendo el objeto principal del extremo demandado, pues ninguna de las causales de terminación tales como el incumplimiento del contrato, la acreditación de necesitarlo para su habitación o establecimiento comercial propio y menos aún, el inmueble fuera a ser reconstruido o reparado.

Por tal razón, el único reparo que ataca la sentencia no está llamado a prosperar, por encontrarse que la decisión de fondo si se encuentra ajustada en derecho, por demás se realizó una correcta valoración probatoria, se aplicó de manera acertada el precedente y con ello, se resolvió de manera congruente.

7.5. Del análisis de la configuración de una causal de nulidad en la sentencia. Se anclan tales argumentos indicando que se incluyeron en la sentencia otras providencias de distinto linaje y estirpe procesal. Decisiones de diferente naturaleza jurídica. Que se proferieron autos interlocutorios dentro de la sentencia que son susceptibles al menos del recurso de reposición. Art. 318 e incluso aplica el numeral 7 del Art. 321, por tratarse, como su nombre lo dice, de una decisión anticipada que pone fin al proceso, que se revocó con ello el auto proferido el 28 de octubre de 2022 que había determinado suspender la audiencia y proseguirla en fecha futura con alegatos de conclusión y fallo, para proferir uno nuevo, pues el juez con la sentencia del 10 de noviembre de 2022 ya no podía dictar sentencia anticipada sino oír los alegatos conclusivos de las partes y proferir el fallo correspondiente.

Dice el recurrente, que todo lo anterior lleva a concluir forzosamente que la decisión de proferir sentencia anticipada es un auto interlocutorio que debe proferirse antes del fallo, que debió ser notificado y habilitar los recursos de ley. Adicionalmente cuestiona subjetivamente una posible irregularidad procesal por observar que la secretaria del despacho es contraparte de poderdantes del togado en otros asuntos que adelanta, advirtiendo la necesidad de haberse utilizado la figura de impedimento desde el auto admisorio de la demanda.

Frente esta última apreciación, el Despacho sin mediar mayores elucubraciones y reiterando lo ya esgrimido que el recurso de apelación no es el remedio procesal idóneo para advertir las posibles nulidades que avizora el togado, pues como se analizó líneas atrás, el recurso de apelación tiene como finalidad revisar las pruebas y el sustento jurídico adoptado por el Juzgado de Primera instancia en la **sentencia**, que, si bien es cierto, **las nulidades pueden alegarse con posterioridad a la sentencia, si ocurriere en ella**, el incidente de nulidad se encuentra supeditado a unas causales, tramite y requisitos para proponerla², el

² Art. 133,134 y 315 del C.G.P.



cual no debe confundirse con los fines propios del recurso de apelación, ni menos habilitarse, como remedio o excusa, para justificar su inconformidad.

En ese entendido, como quiera que los reparos presentados por el extremo recurrente carecen de oportunidad y distan de la decisión recurrida, al no encontrar desacierto alguno frente a la decisión de fondo que adoptó el Juzgado de Primera instancia al momento de dictar sentencia, este Despacho la confirmara.

Por último, ante la improsperidad del recurso de apelación, se condenará en costas de esta instancia a la parte recurrente.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL – CASANARE**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión adoptada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchia Casanare, en proveído del 10 de noviembre de 2022, mediante el cual se declaró probada la excepción denominada *renovación automática del contrato de arrendamiento* y como consecuencia de ello, se confirma la negativa de las pretensiones de la demanda, de conformidad a la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al recurrente vencido. Fíjese como agencias en derecho, el equivalente un (1) S.M.M.L.V.

TERCERO: En su oportunidad, devuélvase el expediente al Juzgado de origen, dejándose las respectivas constancias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLACE

El Juez,

ERICK YOAM SALINAS HIGUERA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica a las partes por anotación hecha en el ESTADO No.009, fijado hoy veintidós (22) de marzo de 2024 a las siete (7:00) de la mañana.

NIDIA NELCY SOLANO HURTADO
SECRETARIA