

RESEÑA

Apuntes sobre el proceso de entrega de bien inmueble arrendado iniciado en virtud del incumplimiento de un acta de conciliación

Luis Emiro Maestre De La Espriella¹

El presente artículo pretende explicar de manera sucinta en que consiste el proceso de comisión de entrega de bien inmueble arrendado, sus beneficios y ventajas frente al proceso declarativo de restitución de inmueble.

El artículo 5 del Decreto 1818 de 1998 establece que *“los centros de conciliación podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a los inspectores de policía para realizar la diligencia de entrega de un bien arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta al respecto (Artículo 69 Ley 446 de 1998)”*.

Se lee en el artículo citado anteriormente, que la diligencia de entrega versa sobre un “bien arrendado”. En este primer punto nos queremos detener: El bien sobre el cual se solicita la entrega debe estar bajo el uso y goce de un arrendatario. Es decir, previamente (i) debe existir un contrato de arrendamiento debidamente celebrado entre un arrendador y un arrendatario. Sea verbal o escrito, pero se debe verificar como requisito sine qua non que, quien tenga la tenencia diaria del bien, lo que tenga en calidad de arrendatario; por lo que se descarta para este tipo de procesos declarativos otras formas de uso y goce de un bien: como la posesión, comodato, usufructo, etc.

También se lee en el referido artículo que, (ii) quienes tienen la legitimación en la causa para solicitar la entrega del bien arrendado, son los centros de conciliación debidamente autorizados por el Ministerio de Justicia y del Derecho, y que tal solicitud puede ser elevada a las autoridades judiciales (iii) cuando exista el incumplimiento de un acta de conciliación.

Ahora bien, es necesario precisar que la solicitud debe ser presentada exclusivamente por el Centro de Conciliación donde se realizó el acuerdo de entrega del bien inmueble arrendado, y para tal efecto el arrendador debe informar al Centro sobre el incumplimiento del acta de conciliación, lo que nos coloca de presente dos requisitos previos: (iv) una audiencia de conciliación celebrada entre arrendador y arrendatario, donde lleguen a un acuerdo (entre otras cosas, sobre el pago y la fecha de entrega del bien) y (v) un informe donde el arrendador comunique al centro sobre el incumplimiento del acuerdo conciliatorio y que, en consecuencia al incumplimiento, solicita tomar todas las acciones necesarias para la entrega del bien.

Una vez se informe al centro sobre el incumplimiento, este procede a solicitar a los Jueces Civiles Municipales la entrega del bien. Valga aclarar, que esta solicitud de entrega no es oponible: el juez, como dice la norma, procederá a comisionar “a los inspectores de policía para realizar la diligencia de entrega”

¹ Abogado, Universidad Libre, Auxiliar judicial Sala jurisdiccional disciplinaria del atlántico, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7459-8266>, Correo: luisemiro_maestre@hotmail.com,

del bien arrendado, sin que se trabe litigio alguno y por lo tanto no hay decreto de pruebas, audiencias, ni desgastes judiciales o económicos. El juez comunicara al arrendatario que incumplió el acta, de la decisión de comisionar a la entidad administrativa encargada de tal diligencia. Ahora bien, aunque la norma en comento se refiere a inspectores de policía, actualmente (vi) esta competencia que estaba en cabeza del Distrito de Barranquilla fue trasladada a las alcaldías locales.

Cabe resaltar que el tiempo aproximado que se invierte en este proceso, desde que el centro de conciliación solicita a los Juzgados Civiles Municipales la entrega del bien inmueble arrendado, son entre 5 y 7 meses, dependiendo de la congestión judicial existente para la época. Es un proceso rápido, en el cual se persigue la entrega del bien; a diferencia del proceso de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite es verbal, conlleva la celebración de la audiencia inicial y la audiencia de instrucción y juzgamiento, dependiendo de la causal y la cuantía puede tener dos instancias y además de perseguir la entrega del bien, también tiene como misión el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, teniendo este proceso en la práctica, un término mínimo de un año y medio si se cuenta con suerte y dependiendo de la congestión judicial para la época.

Otra característica importante de este tipo de proceso, es que son totalmente gratuitos si se adelantan ante los centros de conciliación de carácter universitario. Para este evento, la dirección del Centro de conciliación, está facultada no solamente para diligenciar la solicitud de entrega del inmueble ante la autoridad competente, sino también conlleva adelantar su trámite procesal que culmina con la entrega real y material del mismo al arrendador, tal como lo señala el artículo 69 de la ley 446 de 1998.

Es para mí motivo de orgullo poner a disposición de los centros de conciliación, conciliadores, profesionales y comunidad en general este tipo de trámite poco conocido y utilizado cuando se presentan controversias entre arrendadores y arrendatarios y espero que sea de mucha utilidad para el fortalecimiento y uso de la conciliación como instrumento jurídico de solución de conflictos.