



NOVIEMBRE VEINTISÉIS (26) DE DOS MIL VEINTE (2020)
ESTADO No. 131

No.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO	RADICADO
1	RESTITUCIÓN INMUEBLE	JOSE HELMAN CASTAÑO	MOLINO LA CONQUISTA	25/11/2020	76-113-40-89-001-2020-00341-00
2	EJECUTIVO	LUIS FERNANDO PEREZ	LUIS HERNANDO OSSA	25/11/2020	76-113-40-89-001-2020-00001-00
3					
4					
5					
6					
7					

Firmado Por:

**DIANA CAROLINA BRICEÑO BERNAL
SECRETARIO MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL BUGALAGRANDE**

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:

3783892320a9c77ea0f700f46d57960575487b58474fef8f13603e5797447457

Documento generado en 25/11/2020 05:32:09 p.m.

jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

***JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
BUGALAGRANDE, VALLE DEL CAUCA***

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co



A despacho de la señora Juez el presente asunto, informándole que la parte demandada no presentó contestación alguna. Sírvase proveer. Noviembre 23 de 2020.

DIANA CAROLINA BRICEÑO BERNAL
Secretaria



SENTENCIA CIVIL No. 021

PROCESO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO**

DEMANDANTE: **JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES**

DEMANDADO: **MOLINO LA CONQUISTA**

RADICACIÓN: **76-113-40-89-001-2020-00341-00**

Noviembre veinticinco (25) de dos mil veinte (2020)

OBJETO DEL PROVEÍDO

Agotados los trámites propios de estos asuntos, procede este despacho judicial a resolver el presente proceso de Restitución de bien inmueble arrendado promovido por JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES contra MOLINO LA CONQUISTA.

RESUMEN FÁCTICO PROCESAL

El 28 de septiembre de 2020 se radicó demanda ante este despacho, demanda para tramitar proceso de Restitución de bien inmueble arrendado, por parte del ciudadano JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES mediante apoderado judicial y, contra MOLINO LA CONQUISTA, pretendiendo básicamente que, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 384-84301, desde el mes de junio de 2017, bien ubicado en la calle 3 No. 5-55 de este municipio.

Señala el demandante que el 20 de marzo de 2020, se le adjudicó el predio en proceso de adjudicación especial de la garantía, tramitado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Tuluá, inmueble sobre el cual se había celebrado contrato de arrendamiento desde el 1 de junio de 2017 por el término de tres años, pactando un canon correspondiente a \$700.000,



contrato que le fue cedido por la señora ALBA PATRICIA CASTAÑO MONTES.

Indicó que ante, ante los incumplimientos en los canones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020, requirió al arrendatario MOLINA LA CONQUISTA S.A.S. Pese a lo anterior, el demandado no ha cumplido con las obligaciones que le son endilgables, por ello, solicita se declare la terminación del contrato, además de lo respectivo a costas, así como ordenarse la entrega del predio.

Al cumplirse los requisitos de Ley, mediante proveído No. 0506 del 14 de octubre de 2020, se admitió la demanda, ordenándose la respectiva notificación a la parte demandada.

En cumplimiento a lo anterior, se acreditó por la parte actora haber surtido la notificación respectiva, admitiéndose dicho acto mediante proveído No. 519 del 20 de octubre de 2020, teniendo como notificado al demandado MOLINO LA CONQUISTA S.A.S., desde el día 21 de octubre del año en curso, requerido que, pese al término otorgado no efectuó manifestación alguna.

De acuerdo a lo anterior, procede esta Juzgadora a dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el numeral 2 del canon 278 ibidem, profiriéndose sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Competencia

Sea lo primero advertir que este despacho es competente para conocer del presente asunto, teniendo en cuenta el domicilio del demandado, el lugar de cumplimiento de la obligación, además de la ubicación del inmueble arrendado, esto es, en el municipio de Bugalagrande.

De igual manera, se debe tener en cuenta que, dada las pretensiones se trata de un asunto de mínima cuantía, atendiendo pues, las disposiciones del numeral 1 del artículo 17 del C.G.P., en concordancia con el numeral 1 del canon 28 ibidem.

Control de legalidad

Corroborada la competencia de este despacho judicial, se tiene que las partes del presente asunto tienen capacidad para actuar en el trámite, al tratarse de personas –tanto naturales como jurídicas– en ejercicio de sus facultades plenas. Encontrándose el demandante debidamente representado por apoderado judicial, en tanto el demandado optó por guardar silencio, pese a haber sido debidamente notificado del presente



trámite.

Así las cosas, no se vislumbra irregularidad alguna que demande declarar nula la actuación, verificándose, por el contrario, el cumplimiento de los requisitos procesales necesarios para la válida conformación de la relación jurídico procesal.

Problema jurídico

Corresponde determinar en el subexámine, si en el presente se configuran los presupuestos legal y jurisprudencialmente establecidos de la acción de restitución de bien inmueble arrendado como consecuencia del incumplimiento de contrato originario de la relación jurídica y, en caso afirmativo, proceder a declarar la terminación del mismo, además de ordenar la entrega del mismo.

Tesis que defenderá esta agencia judicial

Esta funcionaria, de introito, advierte la necesidad de declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble celebrado entre JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES y MOLINO LA CONQUISTA S.A.S., por estar incursos en la causal de mora en el pago de los cánones pactados. En consecuencia, se ordenará al demandado la restitución del inmueble objeto del presente asunto.

Marco legal y jurisprudencial

La pretensión de tenencia que se ventila por el procedimiento verbal, adquiere las modalidades de restitución y recibo, pero igual puede ser clasificada conforme la clase de relación jurídica, material o sustancial. Es así que puede intentarse la restitución: **i)** del bien entregado a título de arrendamiento, - caso que nos ocupa- reglado en el artículo 380 del C.G.P.; **ii)** la del bien entregado a título distinto del arrendamiento, que comprende la del bien dado en prenda, **iii)** del bien entregado en subarriendo; **iv)** del bien por quien adquirió su dominio; **v)** para que el arrendador reciba el bien al arrendatario y **vi)** para que quien entregó el bien se lo reciba a quien lo tiene, cuando la relación sustancial que vincula a las dos partes es distinta del contrato de arrendamiento.

Así mismo, las causales que determinan la restitución también varían conforme a la naturaleza de la relación sustancial que vincule a las partes, clasificándose en dos grupos, a saber, las que emanan: i) de relaciones jurídicas diferentes al contrato de arrendamiento, como son la anticresis – C.C. 2467-, el depósito –C.C. 2251-, el comodato -2205 y la aparcería –Ley 6ª de 1975 art. 14- y ii) del contrato de arrendamiento.



De ese mismo modo, las causales que estructuran la restitución que ocupa la atención del Juzgado se dividen en comunes¹ e individuales², siendo las primeras: **i)** incumplimiento en el pago de la renta; **ii)** el subarriendo de todo o parte del inmueble o cambio de sus destinación sin autorización expresa contractual o permiso del arrendador; y las segundas: **i)** la necesidad del propietario de ocupar el bien; **ii)** de reconstruir o reparar el inmueble con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin su desocupación o **iii)** la necesidad del propietario de demoler o efectuar nueva construcción en el inmueble.

Ahora bien, en el presente caso el ciudadano JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES sustentó su pretensión en una de las causales comunes de restitución a saber, la del incumplimiento en el pago de los cánones pactados por los contratantes. El no pago de dichos emolumentos lo estructura en el hecho en que, la parte demandada adeuda la suma equivalente a SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$6.300.000), por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020 hasta septiembre de 2020, más la cláusula penal.

Notificada la anterior pretensión al demandado, el mismo no propuso excepciones de mérito, por lo cual, se debe –como se refirió en anteriores líneas–, proceder de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., que a la letra dice: **“...Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”**.

Caso concreto

Dentro del proceso se encuentra acreditado: **i)** la existencia del contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble, según contrato realizado el 01 de junio de 2017 –ver Folio 12 de la demanda–, mismo que se entiende prorrogado en virtud a lo preceptuado en el artículo 518 del C. Co., así como la continua ocupación del inmueble por parte del arrendatario y silencio del mismo, **ii)** la mora en el pago de las rentas allí señaladas, pues el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda, configurándose la presunción de veracidad de hechos susceptibles de confesión dispuesta en el artículo 97 del C.G.P. y, en consecuencia, se tendrá como cierta la mora de los cánones de arrendamiento predicada por el actor.

En tal sentido se tiene que, la parte actora demostró las causas invocadas para dar por terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble, así como que el valor del canon de arrendamiento mensual correspondió a la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00) M/CTE. Sin embargo, se

1 Obran en todos los contratos de arrendamiento, es decir sin consideración a la clase del bien mueble o inmueble sobre el que recaigan, ni a su localización, esto es rural o urbano.

2 Rigen para determinados bienes, según el destino que se les dé de acuerdo con lo pactado en el contrato de arrendamiento,



advierte que las mismas lo serán en las comprendidas desde el mes de marzo de 2020, en que le fue adjudicado el predio al actor y por ende, operó desde allí la cesión del contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que dentro de este trámite procesal, se configuró la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, se ordenará la restitución del bien inmueble y, en consecuencia habrá lugar a la consabida condena en costas atendiendo lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P.

Así las cosas, encuentra el Juzgado que se ha configurado una causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento base de este juicio, por lo que así se declarará mediante este proveído. En cuanto a la entrega del inmueble, esta funcionaria habrá de ordenarla, pues no existe evidencia que dentro del proceso se hubiera practicado y para tal efecto se comisionará al Alcalde Municipal para la entrega del inmueble.

Ahora bien, dado que se decretará la terminación del contrato por causa atribuible al arrendatario, el cual, se itera, se entendería prorrogado por un término igual, esto es, tres (03) años, se considera procedente dar aplicación a la cláusula penal pactada por los contratantes, en virtud a lo dispuesto en el artículo 1592 del C.C., la cual fue tasada en un millón de pesos (\$1.000.000).

Sin más consideraciones el Juzgado Promiscuo Municipal de Bugalagrande, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble celebrado en el mes de junio de 2017, entre ALBA PATRICIA CASTAÑO MONTES y MOLINO LA CONQUISTA S.A.S, habiendo la primera cedido su calidad de arrendataria al señor JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES, que recae sobre el bien inmueble ubicado en la calle 3 No. 5-55 de este municipio, identificado con matrícula No. 384-84301.

SEGUNDO: DECLARAR que MOLINO LA CONQUISTA S.A.S. adeuda al demandante, JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES, la suma de cinco millones trescientos mil pesos (\$5.300.000.00), por concepto de cánones de arrendamiento dejados de cancelar, conforme lo expuesto en la parte considerativa de la sentencia.

TERCERO: DECLARAR que MOLINO LA CONQUISTA S.A.S. adeuda al demandante, JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00), por concepto de clausula penal del contrato de



arrendamiento del inmueble identificado con matrícula No. 384-84301, conforme lo expuesto en la parte considerativa de la sentencia.

CUARTO: ORDENAR al demandado MOLINO LA CONQUISTA S.A.S. que restituya en favor de JOSÉ HELMAN CASTAÑO MONTES, el bien inmueble enunciado en el transcurso de este trámite procesal, dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia con la advertencia de que si no lo hiciera, se procederá a la entrega con intervención de la fuerza pública, para lo cual se comisionará al Alcalde Municipal para que proceda a la entrega del citado bien inmueble, concediéndole el término de 10 días para que cumpla la comisión. Ello a solicitud de la parte interesada.

QUINTO: CONDENAR en costas al demandado MOLINO LA CONQUISTA S.A.S., para que sean incluidas en la liquidación respectiva, la cual deberá hacerse por secretaría. **Para su inclusión en la liquidación de costas SE FIJA** como agencias en derecho la suma cuatrocientos noventa mil pesos (\$490.000.00).

SEXTO: La presente decisión queda notificada por estado y contra la misma no procede recurso alguno, por tratarse de asunto de mínima cuantía, aunado a lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

Firmado Por:

**DALIA MARIA RUIZ CORTES
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL BUGALAGRANDE**

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:

**58356de69fcf6e3e289a2a003675109f511c287dc1b44fae89fcb973645
cacd3**

Documento generado en 25/11/2020 02:10:32 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BUGALAGRANDE VALLE VERIFICÓ LA LIQUIDACION DE COSTAS EN EL PRESENTE PROCESO-2020-00001-00 ASÍ:

VALOR AGENCIAS EN DERECHO.....\$	140.000,00 Mcte.
TOTAL COSTAS.....\$	140.000,00 Mcte.

CIENTO CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$140.000,00 Mcte).

Noviembre 25 de 2020

Firmado Por:

**DIANA CAROLINA BRICEÑO BERNAL
SECRETARIO MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL BUGALAGRANDE**

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: **48debe34eabd85b6a1f342d9f48aab724843b61de773884513cce2cb96805ff1**

Documento generado en 25/11/2020 01:18:33 p.m.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTER CIVIL. 591
PROCESO. EJECUTIVO
DEMANDANTE. LUIS FERNANDO PEREZ GARCIA
DEMANDADO. LUIS HERNANDO OSSA BURITICA
RADICACION. 76-113-40-89-001-2020-00001-00
Noviembre veinticinco (25) de dos mil veinte (2020)

Juzgado Promiscuo Municipal
Bugalagrande – Valle del Cauca

A Despacho en la fecha la anterior liquidación de costas. Usted decidirá.
Noviembre 25 de 2020.

República de Colombia



*Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
Bugalagrande - Valle del Cauca*

INTER CIVIL: 591
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: LUIS FERNANDO PEREZ
DEMANDADO: LUIS HERNANDO OSSA BURITICA
RADICACION: 76-113-40-89-001-2020-00001-00

Bugalagrande V., noviembre veinticinco (25) de dos mil veinte (2020).

Verificada la liquidación de costas en el presente proceso, es preciso impartirle su aprobación, por estar ajustada a derecho, con fundamento en el Artículo 366 numeral 1° del C.G.P.

Por lo expuesto brevemente, el Juzgado Promiscuo Municipal de Bugalagrande V.,

RESUELVE.

PRIMERO: Aprobar en todas sus partes la liquidación de costas verificada en este asunto, por las razones ya precisadas.

COPIESE Y NOTIFIQUESE.

LA JUEZ.

***¡Comprometidos Con la Calidad!
Carrera 4 No 6-70
Tel: 2237341***

Jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTER CIVIL. 591
PROCESO. EJECUTIVO
DEMANDANTE. LUIS FERNANDO PEREZ GARCIA
DEMANDADO. LUIS HERNANDO OSSA BURITICA
RADICACION. 76-113-40-89-001-2020-00001-00
Noviembre veinticinco (25) de dos mil veinte (2020)

Juzgado Promiscuo Municipal
Bugalagrande – Valle del Cauca

Firmado Por:

DALIA MARIA RUIZ CORTES

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL BUGALAGRANDE

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:

8ea9eb09ad712202c71898418d527b9f7fbf4b6ab7b6ca63189bd29d2ca85801

Documento generado en 25/11/2020 03:30:26 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

¡Comprometidos Con la Calidad!

Carrera 4 No 6-70

Tel: 2237341

Jprmpalbugalagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co