

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL  
SEVILLA VALLE**

**Sentencia No.095**

Sevilla - Valle, veintiuno (21) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

**PROCESO:** VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL.  
**RESTITUYENTE:** SOCIEDAD INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.  
**REP. LEGAL:** MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ.  
**RESTITUIDO:** GIOVANNI GALLEGO MANCO.  
**RADICACIÓN:** 76-736-40-03-001-2023-00093-00.

**I. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO**

Procede esta instancia judicial a proferir sentencia dentro del presente asunto declarativo que sigue las pautas del **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE UNICA INSTANCIA** conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso; causa promovida por la Sociedad **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, representada legalmente por el señor MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ, quien despliega el ejercicio de acción a través de la apoderada judicial y en contra del ciudadano **GIOVANNI GALLEGO MANCO**.

**II. ANTECEDENTES**

En la calenda del 25 de agosto de 2020 se celebró contrato de arrendamiento por un año respecto del bien inmueble, local comercial, ubicado en la respectiva vivienda urbana ubicada en la Carrera 50 No.50-52 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca entre el señor MIGUEL ANDRADE ESPINOSA y el ciudadano GIOVANNI GALLEGO MANCO, con fecha de ejecución entre el 20 de julio de 2017 y el 20 de julio de 2021.

Con el fallecimiento del arrendador MIGUEL ANDRADE ESPINOSA el 24 de enero de 2021<sup>1</sup> y después de practicada su sucesión, el bien inmueble motivante de la presente acción restitutiva paso a ser parte de la actual demandante, Sociedad INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S., representada legalmente por el ciudadano MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ.

Como canon de arrendamiento se pactó inicialmente la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$3'000.000.00) mensuales, pero luego, el 11 de marzo de 2023, mediante contrato de transacción y se fijó en el monto de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$4'500.000.00) como nuevo canon de arrendamiento mensual

<sup>1</sup> Acreditado dentro del plenario mediante el Registro Civil de Defunción inscrito en el Indicativo Serial No.09833087 de 30 de enero de 2021 de la Notaria Primera de Sevilla – Valle del Cauca.

estableciéndose, además una cláusula penal en tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Se aportó como prueba sumaria, copia del contrato de arrendamiento suscrito en la Notaria Primera del círculo notarial de Sevilla – Valle del Cauca y el Contrato de Transacción constituido en la misma entidad fedante. El arrendatario incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio del año 2022 hasta abril de 2023, generando una obligación vencida a fecha 11 de marzo de 2023 por valor de DIEZ MILLONES VEINTE MIL PESOS M/Cte. (\$10'020.000.00), configurándose una de las causales establecidas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y el contrato mismo para la terminación del contrato.

El 30 de agosto de 2023 se llevó a cabo conciliación en derecho privado, entre las partes, en la Notaria Primera de Sevilla – Valle del Cauca de la cual informó, dicha autoridad, haberse incumplido mediante comunicación allegada el 17 de noviembre de 2023, solicitando se le brinde el trámite establecido por el artículo 144 de la Ley 2220 de 2022.

### **CAUSA PETENDI**

La súplica procesal persigue la declaración de terminación del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble, local comercial, ubicado en la Carrera 50 No.50-52 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, sustentado en la configuración de algunas de las causales convenidas en el contrato de arrendamiento y descritas en el compendio normativo que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana e igualmente la restitución del aludido inmueble en favor de la accionante Sociedad **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, con pago de los cánones de arrendamiento adeudados y la cláusula penal estipulada contractualmente, además de la condena en costas del proceso al convocado a juicio.

### **III. ACTUACION PROCESAL**

De la revisión del legajo expedienta se evidencia que la parte restituyente, Sociedad INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S., a través de su procuradora judicial, Dra. MARIA DEL CARMEN AGUILERA DE ARIAS, presentó demanda para Proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL en contra del ciudadano GIOVANNI GALLEGU MANCO, basando su pedimento en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de julio del año 2022 hasta abril de 2023, pretendiendo, no solo la terminación de la relación contractual, sino también la restitución del bien inmueble.

Posteriormente y como consecuencia de la valoración del escrito contentivo de la demanda y sus anexos, además de la subsanación de algunos yerros advertidos, se dispuso proferir la Providencia Interlocutoria No.1111 de fecha 29 de mayo del 2023, contentiva de la ADMISIÓN DE LA DEMANDA, con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, de notificación y traslado a la parte pasiva tendientes a que, la misma, tuviese los medios para replicar el sentido de la providencia de apertura. De esta forma, se constituyó en carga de la parte proponente del juicio la notificación del demandado en la forma definida por el Estatuto Adjetivo en sus artículos 290 y 291.

Así las cosas, en data 30 de agosto de 2023, el convocado a juicio GIOVANNI GALLEGU MANCO se notificó personalmente de la presente causa en las instalaciones del Despacho, corriéndole traslado de la demanda en la misma data, iniciándose el término de **TRES (03) DIAS** para retiro de copias, de conformidad con el inciso 2º del artículo 91 del C. G. P., los días 31 de agosto, 1 y 4 de septiembre de 2023 y de **DIEZ (10) DIAS** de traslado de la demanda del 5 de septiembre al 2 de octubre de 2023; término dentro del cual el

Página 2 de 7

Jcv

señor GIOVANNI GALLEGÓ MANCO se abstuvo de contestar la demanda o formular medios exceptivos, quedándose exclusivamente con la manifestación de ponerse al día con los dineros adeudados.

En la calenda del 17 de noviembre de 2023 el Dr. FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA, Notario Primero de Sevilla – Valle del Cauca, informa de incumplimiento de Conciliación en Derecho instituida el 30 de agosto de 2023 por parte del arrendatario, particularmente los pagos acordados y la entrega del inmueble, por la que la autoridad notarial solicita dar aplicación a lo reglado por el artículo 144 de la Ley 2220 de 2022.

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

##### PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez; **c)** capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no se llenan las cualidades necesarias para la formación válida de la relación jurídica procesal.

En relación, con la legitimación en la causa por pasiva y activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida forma, pues el demandante Sociedad INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S., como persona jurídica, está revestido de facultades para adelantar la presente acción por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento, **como arrendador** a través de su representante legal MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ; en idéntico sentido, en relación con el extremo demandado GIOVANNI GALLEGÓ MANCO, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendatario**, razón que justifica el haber sido llamado a este juicio.

Así mismo, se evidencia que los contendientes litigiosos tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis y además, el escrito genitor de la demanda reúne, al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley. Adicionalmente es este Juzgador el competente para conocer del asunto planteado, en virtud al factor territorial en razón a la vecindad de las partes del conflicto, la naturaleza y cuantía del proceso.

##### ANALISIS DEL CASO CONCRETO

Este Despacho para sustento de la presente decisión, manifestará que los procesos de restitución de tenencia, entre los que se halla la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución al propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el artículo 384 del Código General del Proceso y en los casos, donde el alcance de las pretensiones no supera los cuarenta (40) salarios mínimos legales vigentes se desarrolla en única instancia.

La situación fáctica planteada permite evidenciar, en el presente caso, que el demandado arrendatario desperdió por completo lo que el rito procesal denomina, traslado de la demanda, para el ejercicio del debate de la acción, situación que indefectiblemente

abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de la súplica extendida por el restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que taxativamente dispone:

**“Artículo 384.** Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

3. 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.

Así las cosas, la omisión por parte del demandado GIOVANNI GALLEGRO MANCO, en acreditar la cancelación de los dineros adeudados por concepto de los cánones de arrendamiento que se le endilga ha dejado de cancelar o, en su defecto, para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a este director judicial de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble, pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación respecto de la *causa petendi*, privilegiando al arrendador al concederle prácticamente de manera automática la recuperación de la tenencia deprecada.

Se defenderá entonces la idea de que no se acogen las pretensiones de la demanda por la verificación de las causas consignadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 o las estipuladas del contrato de arrendamiento para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución, sino llanamente por la apatía refleja del señor GIOVANNI GALLEGRO MANCO, para hacer frente a la existencia de este proceso. Incluso elucubra este servidor que, en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, no se llega a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.

Advierte así, este juzgador, que la formulación pretensiosa se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un periodo probatorio para emitir un pronunciamiento de fondo y en cambio se pasa a dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso, saltándose todo este esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, pues es una de esas situaciones establecidas normativamente en las que procede dictar decisión por escrito, cuando se da la inasistencia del extremo pasible a confrontar los pedidos de la demanda, dando así prevalencia a los principios adjetivos de celeridad y economía procesal, evitando un desgaste innecesario del aparato judicial a la luz de lo dispuesto por el artículo 278 del Código General del Proceso el cual preceptúa lo siguiente:

**“Artículo 278.** Clases de providencias.

(...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este director de instancia refiera que, se torna relevante emitir fallo de manera anticipada, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de

todas las etapas del proceso, disponiendo declarar, como lo deprecó la parte activa, judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana constituido entre el arrendador INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S. y el arrendatario GIOVANNI GALLEGO MANCO respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 50 No.50-52 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca y consecuentemente con ello, disponer la restitución del bien inmueble referenciado. Así mismo, se condenará a quien resultó vencido en juicio al pago de los cánones adeudados, la cláusula penal constituida con el contrato de arrendamiento y las costas procesales:

La condena al reconocimiento de los cánones de arrendamiento se efectuará bajo el siguiente esquema, teniendo en cuenta lo rogado a través de las pretensiones:

PERIODO TEMPORAL	VALOR
<b>Hasta el 11 de abril de 2023</b>	\$14'020.000.00
<b>Mayo de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Junio de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Julio de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Agosto de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Septiembre de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Octubre de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>Noviembre de 2023</b>	\$4'500.000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$45'520.000.00</b>

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto por la codificación adjetiva, cumpliéndose a cabalidad los requisitos legales para la prosperidad de la acción de restitución y teniendo en cuenta que el demandado, a pesar de tener conocimiento de la existencia del proceso, se limitó exclusivamente a comprometerse a actualizar sus pagos atrasados sin que hiciese honor a dicho pacto, guardando silencio durante el trámite de la causa, resulta inexorable emitir condena en su contra, brindando aplicación a lo determinado por el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, en consonancia con el artículo 278 del mismo estatuto procesal.

Ahora bien, del trámite instrumental se vislumbra también, que los cabos procesales estructuraron el 30 de agosto de 2023, conciliación en derecho en la Notaria Primera de Sevilla – Valle del Cauca para el pago de los cánones en deuda y la entrega del inmueble el 15 de noviembre de 2023, pacto que igualmente fue desatendido por el restituido GIOVANNI GALLEGO MANCO, siendo entonces pertinente, como lo solicita el ente fedante, dar aplicación a lo preceptuado por el artículo 144 de la Ley 2220 de 2022, el cual taxativamente expone:

**“Artículo 144. INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE CONCILIACIÓN SOBRE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO.** En caso de incumplimiento de un acta de conciliación sobre entrega de bien inmueble arrendado, los centros de conciliación o el conciliador podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega.”

En consonancia con lo expuesto, se dispondrá la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble, local comercial ubicado en la Carrera 50 No.50-52 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, teniendo en cuenta el mérito ejecutivo de que está revestido el acuerdo bilateral desatendido; siendo necesario para la materialización del encargo y, en razón a la excesiva carga laboral que tiene este Despacho, comisionar al Alcalde Municipal de Sevilla - Valle del Cauca, para que atienda este auxilio.

Finalmente, en lo atinente a la condena en costas se remite esta célula jurisdiccional a lo normado en el numeral 1º, inciso 1º, del artículo 365 del Código General del Proceso que prevé:

“**Artículo 365. CONDENA EN COSTAS.** En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos **en que haya controversia** la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la **parte vencida en el proceso**, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código...” (Exaltación literal del Despacho).

Más allá de que, en la actual causa no se desplegó oposición por parte del extremo pasivo, interpreta este cognoscente ser aplicable la previsión normativa que determina la condena en costas, teniendo en cuenta lo reglado por el artículo 5º, numeral 1º, del acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle del Cauca,

### RESUELVE:

**PRIMERO: ESTABLECER** que la promulgación de la presente sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, en consonancia con el artículo 278 del mismo compendio normativo.

**SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de local comercial constituido mediante contrato escrito entre el arrendador, sociedad **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, representada legalmente por el ciudadano MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ y el arrendatario **GIOVANNI GALLEGO MANCO**, sobre el bien inmueble, ubicado en la Carrera 50 No.50-52 local comercial del municipio de Sevilla – Valle del Cauca.

**TERCERO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE** objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la **Carrera 50 No.50-52 local comercial del municipio de Sevilla – Valle del Cauca**, el cual corresponde llevar a cabo al demandado GIOVANNI GALLEGO MANCO en favor de la parte restituyente INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S., a través de su representante legal MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ. Dicho ordenamiento deberá ejecutarse dentro de los **CINCO (05) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**CUARTO:** En caso de no efectuarse la restitución en el término señalado en el numeral anterior, **ORDÉNESE LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA DE ENTREGA** del bien inmueble ubicado en la Carrera 50 No.50-52 local comercial del municipio de Sevilla – Valle del Cauca, a la sociedad restituyente **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, representada legalmente por el ciudadano MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ.

**QUINTO: COMISIONAR** al Alcalde Municipal de Sevilla - Valle del Cauca, Dr. JORGE AUGUSTO PALACIO GARZON y/o quien haga sus veces, el cual tendrá la facultad de **subcomisionar**, para llevar a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble referido en el

numeral anterior; igualmente se faculta al comisionado, para que resuelva lo pertinente con peticiones y oposiciones que se presenten durante la realización de la misma de conformidad con el artículo 309 del C. G. P. **Para la diligencia comisionada deberá atenderse lo preceptuado en el artículo 595 del Código General del Proceso y lo dispuesto por la Ley 2030 de 2020.**

**SEXTO: LÍBRESE** el respectivo Despacho Comisorio y agréguese los insertos del caso.

**SEPTIMO: COMUNIQUESE** la presente decisión al ente notarial comitente, **NOTARIA PRIMERA del Círculo Notarial de Sevilla – Valle del Cauca**, por el medio más expedito posible.

**OCTAVO: CONDENAR** a la parte demandada, integrada por el señor **GIOVANNI GALLEGO MANCO**, al pago de la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/Cte. (\$45'520.000.00)**, por concepto de **cánones de arrendamiento adeudados** hasta la fecha de promulgación de la presente providencia, a la parte activa **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, representada legalmente por el ciudadano MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ.

**NOVENO: CONDENAR** a la parte demandada, integrada por el señor **GIOVANNI GALLEGO MANCO**, al pago de la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/Cte. (\$3'480.000.00)**, por concepto de la **cláusula penal pactada** en el contrato de arrendamiento, a la parte activa **INVERSIONES ANDRADE MUÑOZ S. A. S.**, representada legalmente por el ciudadano MIGUEL ANDRES ANDRADE MUÑOZ.

**DECIMO: CONDENAR** a la parte demandada, integrada por el señor **GIOVANNI GALLEGO MANCO**, al pago de las **costas** causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso.

**DECIMO PRIMERO: ARCHIVASE** lo que quede de estas diligencias con las correspondientes anotaciones de rigor en los libros del Despacho, según las pautas del último inciso del artículo 122 de la Ley 1564 de 2012.

**DECIMO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** esta providencia como lo consagra el artículo 9 de la Ley 2213 de junio 13 de 2022 esto es, por Estado Electrónico, en el micrositio designado en la página de la Rama Judicial para este Despacho y fijando el estado en la cartelera del Despacho, para garantizar el principio de publicidad a las personas que no tengan acceso a los medios tecnológicos de información y las comunicaciones.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

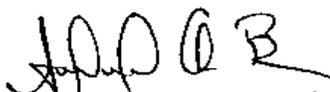
El Juez,



**OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ  
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. 194  
DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2023.

EJECUTORIA: \_\_\_\_\_



**AIDA LILIANA QUICENO BARÓN**  
Secretaría

Jcv

C

3

E-mail: [j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Sevilla – Valle

**Firmado Por:**  
**Oscar Eduardo Camacho Cartagena**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Sevilla - Valle Del Cauca**

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: **cbe48005a4dfe5168ca196ae617a327ba38dd67b2e10fb6343041716b651fb0a**

Documento generado en 21/11/2023 11:41:13 AM

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