

## CONSTANCIA SECRETARIAL.

A Despacho del señor Juez informando, que el apoderado de la parte demandada **RUBÉN DARÍO GASPAR TREJOS**, presentó recursos de reposición en contra de los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022 y No. 233 del 7 de julio de 2022.

Informo además que fueron surtidos los traslados de los 3 días a las partes, de los recursos de reposición, presentados por el apoderado de la parte demandada en la página de la rama judicial del vínculo Estado Web Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato, Caldas. Fijación en lista. <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-marmato/63>, los cuales vencieron el 14 y 21 de julio de 2022 a las 5 P.M.

En cuanto a las inconformidades planteadas por el apoderado de la parte demandada, el apoderado de la parte demandante se pronunció frente a las mismas.

Sírvase proveer.

Marmato, Caldas, 29 de julio de 2022

  
**JORGE ARIEL MARIN TABARES**  
SECRETARIO

### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato - Caldas, veintinueve (29) julio del dos mil veintidós (2022)

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>AUTO INT.</b>         | <b>No 238/2022</b>   |
| <b>CLASE DE PROCESO:</b> | <b>VERBAL SUMARIO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO</b> |
| <b>RADICADO:</b>         | <b>174424089-001-2022-00033-00</b>                           |
| <b>DEMANDANTE:</b>       | <b>LUIS EDUARDO MUÑOZ</b>                                    |
| <b>DEMANDADO:</b>        | <b>RUBEN DARIO GASPAR TREJOS</b>                             |

✓ **ASUNTO A DECIDIR**

Procede el Despacho a decidir respecto a los recursos de reposición presentados por el apoderado de la parte demandada **RUBEN DARIO GASPAR TREJOS** en contra de los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022 y No. 233 del 7 de julio de 2022, por medio de la cual se admitió la demanda y dictaron otras disposiciones, se resolvió recurso de reposición presentado por la parte demandante y se accedió al aplazamiento y se fijó nueva fecha para diligencia de Inspección Judicial.

### ✓ ANTECEDENTES

El apoderado de la parte demandada **RUBEN DARIO GASPAR TREJOS**, presentó recursos de reposición contra de los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022 y No. 233 del 7 de julio de 2022, en los siguientes términos:

- ✚ Que frente a la posibilidad de ser oído sin probar la consignación de los “supuestos cánones adeudados, citó el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P; la Corte Constitucional desde el 2004, en relación con norma idéntica contenida en el Código de Procedimiento Civil, ha indicado:

*“ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.*

*Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.”<sup>1</sup> (Destaca)*

Que en igual sentido se ha pronunciado numerosas veces la Corte Suprema de justicia:

*“Cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia”<sup>2</sup>*

---

1 Sentencias T-838 de 2004, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014, T-340 de 2015, T-482 DE 2020 y T-482 de 2021 de la Corte Constitucional

2 Corte Suprema de justicia, STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01.

Que la misma corporación incorpora un argumento axiológico a su postura:

*“Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción. De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.” (Destaca)*

✚ Que teniendo en cuenta la postura jurisprudencial reiterada y descendiendo al caso concreto consideró que no existe entre las partes un contrato de arrendamiento de bien inmueble, tal y como se afirma en la demanda y que da pie al presente trámite de restitución de inmueble arrendado junto con las etapas y reglas que este contiene. Lo que se celebró fue el contrato de arrendamiento de una planta o molino de beneficio de mineral, la cual está conformada, según el contrato de arrendamiento por equipos, herramientas y maquinaria. (Destaca)

✚ Que dentro del presente proceso se configura un Indebido trámite, arrendamiento de bienes muebles: El despacho no debió admitir la demanda en las condiciones propuestas, puesto que el demandante promueve un trámite de restitución de inmueble arrendado, además afirma que “mediante documento privado celebrado el día 15 de enero del año 2011, su poderdante, el señor LUIS EDUARDO MUÑOZ -en calidad de arrendador-, hizo entrega a título de arrendamiento al señor demandado, RUBEN DARIO GASPARETOS -en calidad de arrendatario-, el bien inmueble descrito en el hecho primera de la demanda; a saber, el lote de terreno con una extensión aproximada de 593.5 metros cuadrados, y la planta o molino de beneficio de mineral denominado “EL ENCANTO”. Lo anterior es falso y carece de todo sustento. En ninguna parte del contrato de arrendamiento se establece que se entrega en arriendo un bien inmueble ni mucho menos un lote de 593,5 m<sup>2</sup>. El objeto del contrato de arrendamiento fue: “OBJETO: El ARRENDADOR le entrega al ARRENDATARIO una planta o molino de beneficio de mineral denominado EL ENCANTO, para el procesamiento de oro, situado en el sector de Guayabales, vereda de Cabras.” (Destaca); lo que es falso y carece de todo sustento. Ya que en ninguna parte del contrato de arrendamiento se establece que se entrega en arriendo un bien inmueble ni mucho menos un lote de 593,5 m<sup>2</sup>. El objeto del contrato de arrendamiento fue: “OBJETO: El ARRENDADOR le entrega al ARRENDATARIO una planta o molino de beneficio de mineral denominado EL ENCANTO, para el procesamiento de oro, situado en el sector de Guayabales, vereda de Cabras.” (Destaca)

✚ Que en la cláusula tercera del contrato se hace alusión específica que junto con la planta se arrendaba un lote de 593,5 m<sup>2</sup>, como lo quiere hacer ver el demandante. Lo anterior es reiterado por las partes y suficientemente aclarado en sendos documentos también aportados en la demanda: Acta de conciliación del 24 de abril de 2014. Acuerdo privado del 26 de febrero de 2022, siendo trascrita un aporte del acta de conciliación donde se señala el objeto del contrato y la entrega de unos equipos, indicándose en el tercero de los hechos de la solicitud de conciliación el convocante plasma de forma detallada los bienes muebles que conforman la planta de beneficio. Mas adelante el convocante reclama perjuicios por la no restitución de a

maquinaria, nunca habla de inmuebles, por la suma de \$7.000.000, por concepto de arreglo de la planta o molino de beneficio de oro, al igual que la restitución de los motores que tiene en su poder el convocado.

- ✚ Trascibió los ordinales primero, segundo y parágrafo del acuerdo privado suscrito entre la parte demandante y demandada, señalando que acuerdo, suscrito recientemente, se habla de que el objeto del arrendamiento es “una planta o molino de beneficio de oro.”; citando el extracto de dicho documento: “pone a consideración del señor Rubén Darío Gaspar Trejos, la opción de adquirir mediante compra los equipos, herramientas y maquinaria que hacen parte integral de la planta de beneficio”, en ningún acápite de dicho acuerdo se hace mención a un lote de 593,5 m<sup>2</sup>, sino de una planta conformada por maquinaria y equipos (Destaca)
  
- ✚ Que también se configura que el arrendador no es propietario de lote de 593,5 mt<sup>2</sup>, argumentado que la misma podría tenerse como una excepción de mérito más que como una razón dentro del recurso contra los autos analizados, consideramos que debe plantearse puesto que el despacho tomó como cierto el hecho de que el lote descrito en los hechos Primero y Segundo de la demanda fue objeto del contrato de arrendamiento y además pasará a ser objeto tanto de la restitución como de la inspección judicial y de la restitución provisional. Por lo tanto, considero esencial plantear desde ya la discusión. El arrendador asevera que es propietario de un lote de 593,5 m<sup>2</sup>, que fue adquirido al señor Francisco Adán Castro y que en dicho terreno “*construyó a sus propias expensas, esfuerzo personal y con dinero de su propio peculio, una planta o molino de beneficio de oro denominado “EL ENCANTO”* (hecho Tercero de la demanda). Lo anterior carece de toda veracidad por cuanto El contrato de promesa de compraventa anexo a la demanda es claro cuando se afirma en la cláusula primera que el bien objeto del contrato es un “lote de terreno... con un área aproximada de diez metros cuadrados (10M<sup>2</sup>).”, aportado el mismo documento privado suscrito por el promitente FRANCISO CASTRO, donde se establece que Diez metros cuadrados (10m<sup>2</sup>) fue el área real prometida en venta y entregada, no otra. Por lo tanto, es falso que el lote adquirido tuviese una cabida real de 593,5m<sup>2</sup> tal y como lo afirma en el hecho Primero de la demanda, lo cual evidencia una palpable mala fe del demandante. Ante tal actitud solicitó al Despacho compulsar copias a las autoridades pertinentes. Adicionalmente, el demandante afirma que el lote adquirido de parte del señor FRANCISCO CASTRO, es el identificado con matrícula inmobiliaria 115 – 13324. Verificando el certificado de matrícula que se aporta, el señor Francisco Castro sigue siendo copropietario de dicho bien, el cual nunca fue objeto de negociación con el demandante. En la promesa de compraventa nunca se hace alusión a la referida propiedad, ni coincide con sus especificaciones.
  
- ✚ Que la demanda inadmisibles por indeterminación de los bienes objeto de restitución, ya que en el contrato de arrendamiento bajo análisis se celebró sobre un conjunto de bienes muebles, maquinarias, herramientas e insumos que conformaban una planta o molino de beneficio de oro, descrito en inventario suscrito por las partes, debiéndose haber revisado la demanda bajo el filtro del inciso 3 artículo 83 del C.G.P, el cual fue transcrito, por lo que en la demanda no se identificaron de forma detallada los bienes que conforman la planta objeto de arrendamiento, por lo cual debió haberse inadmitido.
  
- ✚ Que dentro del presente caso no procede la restitución provisional, pues en este proceso no se trata de una restitución de inmueble arrendado, no es procedente la restitución provisional solicitada por el demandante sobre un lote de terreno de 593,5 m<sup>2</sup> identificado con MI. 115 – 13324, el cual nunca fue objeto de arrendamiento. Y caso que se pretendiera la restitución provisional de los bienes muebles arrendados, estos no se identificaron en la

demanda, por lo tanto, el despacho no tiene la plena certeza de lo que irá a inspeccionar y mucho menos a restituir de forma provisional.

- ✚ Que existe una improcedencia del derecho de retención, ya que no es procedente retener los bienes muebles y enseres que el demandado tengan en el bien inmueble descrito en la demanda, puesto que se reitera que dicho bien inmueble nunca fue objeto del contrato de arrendamiento, el objeto arrendado fue una planta conformada por maquinaria y herramientas, lo que hace carecer de sentido dicha solicitud, por lo que La retención de bienes muebles y enseres está ligada a la tenencia de un inmueble.
  
- ✚ Que también existe una incompatibilidad del objeto a restituir, pues si se tiene en consideración el contrato, el mismo tenía por objeto un bien inmueble, el inmueble pretendido no coincide con el inmueble que adquirió el señor Luis Muñoz en el año 2006., tal y como se manifestó anteriormente, puesto que el señor Luis Muñoz adquirió mediante promesa de compraventa suscrita en el año 2006 un lote de 10 m2, vendido por el señor Francisco Castro. Cabida que fue ratificada por este en documento privado suscrito el 05 de julio de 2022 y aportada con este escrito.
  
- ✚ Y si lo anterior no fue suficiente puede incluso verificarse los linderos que le atribuyen al lote en el contrato de promesa: “Por todos los lados linda con el hoy vendedor el señor Francisco Adán Castro Echeverry” Y al observar el levantamiento topográfico aportado en la demanda, que de una vez se advierte es inconducente en este proceso y carente de relación con los bienes objeto del litigio y las partes, se tiene que el lote allí descrito linda con bienes de Alaín Lemus y Antonio García, lo cual permite constatar una vez más la incompatibilidad entre el lote adquirido en 2006 por el demandante y el lote que pretende restituir (Destaca)
  
- ✚ Que mediante escrito radicado el 06 de julio de 2022 se interpuso recurso de reposición en contra de los autos del 07 de junio de 2022, por medio del cual se admite la demanda, y del 22 de junio de 2022, mediante el cual no repone y adiciona el anterior .En dichos proveídos además se decretaba inspección judicial con la finalidad propuesta por el demandante de obtener la restitución provisional del inmueble objeto de la demanda. En los términos del inciso 3 del artículo 302 del C.G.P. dichos autos no se encuentran ejecutoriados con ocasión del recurso interpuesto, por lo tanto, no deben surtir efectos hasta tanto este no sea resuelto, máxime cuando se discútela naturaleza misma del proceso y el hecho de que el inmueble pretendido por el demandante nunca fue objeto de arrendamiento. Por lo que solicito Reponer auto No 233 del 07 de julio de 2022, por medio de cual se reprograma diligencia de Inspección Judicial y consecencialmente suspenderlos efectos de los autos objeto de impugnaciones hasta tanto estas no sean resueltas.

Frente al pronunciamiento emitido por el apoderado de la parte demandada, la parte demandante a través de apoderado judicial se pronunció frente al mismo en los siguientes términos:

- ✚ Que frente a lo expuesto por el apoderado de la parte demanda de posibilidad de ser oído sin probar la consignación de los “supuestos cánones adeudados, citándose la jurisprudencia de la Corte Constitucional en la cual se ha manifestado que “si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que

implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.”, no existe entre las partes procesales un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, sino que se trata de un arrendamiento de bienes muebles; y en consecuencia, al “existir duda” sobre la existencia del negocio jurídico no le es dable al Despacho requerir el pago de los cánones adeudados para ser escuchada al tenor de lo reglado en el Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P. Frente a lo anterior indicó que, si existe un contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito por los señores LUIS EDUARDO MUÑOZ, en calidad de arrendador, y RUBÉN DARÍO GASPARETOS, en calidad de arrendatario; el mismo que fue reconocido en múltiples ocasiones por la parte demandada y interpretación o lectura efectuada por el apoderado de la parte pasiva es equivocada; encontrándose probado el contrato de arrendamiento, existiendo prueba documental del reconocimiento de firmas ante la Notaría Única de Circulo de Marmato (Caldas) al momento de la suscripción del negocio jurídico, sino que obra prueba de una conciliación extrajudicial de fecha 24 de abril de 2014, del acuerdo privado del 26 de febrero de 2022, y múltiples comunicaciones en donde el ARRENDATARIO ha reconocido la existencia del contrato.

- ✚ Que los “reparos” frente a la extensión, cabida, linderos e individualización del bien inmueble dado arrendamiento conlleva a la inexistencia del contrato, lo que es equivocado y que en materia mercantil y civil, conforme a la teoría del negocio jurídico, la inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato. (Sentencia C-345 de 2017, Corte Constitucional), además La doctrina ha sostenido que la inexistencia “es el no ser en el mundo jurídico”. *En materia de derecho privado, puede considerarse como él jamás haberse celebrado un acto. Empero, el acto inexistente supone la apariencia del mismo, o sea, un negocio jurídico que parece existir pero en realidad no existe y por ello no produce efectos* (Larenz, 1956).
- ✚ Que el ordenamiento civil (Código Civil, art. 1741) clasifica las nulidades absolutas y relativas implicando una clara distinción entre nulidad absoluta e inexistencia, por lo que en efecto, por lo que señala la misma que las causales de nulidad absoluta son el objeto ilícito, la causa ilícita, la falta de solemnidades del acto o contrato y la incapacidad absoluta. En cambio, frente a las causales de la nulidad relativa, señala que cualquier otra especie de vicio generará nulidad relativa. Al no mencionar el artículo la ausencia de consentimiento como causal para generar nulidad absoluta, ello implica una distinción entre la nulidad absoluta y la inexistencia, pues no podría pensarse que tal omisión configura apenas una nulidad relativa. Por lo que sería absurdo considerar que la ausencia total del consentimiento fuese sancionada por el ordenamiento con una nulidad relativa, cuando lo esencial en el negocio jurídico, es justamente el consentimiento de las partes. Frente a lo anterior algunos autores franceses (Savatier, 1962) dicen que en el caso de la ausencia de consentimiento, la nada del contrato es tal que no exigiría una constatación judicial, si no fuera porque las apariencias inmediatas obligan a quien las sufre a hacer reconocer por el juez la inexistencia del contrato (Planiol, 1930) .
- ✚ Que frente a la falta de solemnidades el legislador se ha pronunciado en forma tal que da la idea de la inexistencia del acto más que de su nulidad absoluta, citando los artículos 1457 del Código Civil, que establece que no valdrá la donación entre vivos, de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos. En el mismo sentido, el inciso segundo del artículo

1857 del mismo estatuto señala que la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Si los actos a que se refieren los artículos anteriores no valen, no se perfeccionan ante la ley, es porque no han alcanzado su ser jurídico, son inexistentes. Si esto ocurre, no podrán ni ratificarse, ni validarse por la prescripción. Lo que sí es posible cuando se trata de actos afectados de nulidad. Lo reglado en los Artículos 1500 y 1501 del Código Civil. El artículo 1500 del Código Civil, habla del contrato solemne en forma tal, que permite pensar en la figura de la inexistencia. Dice el texto que el contrato es *“solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil”*. Por otro lado el artículo 1501 afirma que la ausencia de elementos esenciales hace que el acto no produzca efectos. La norma dice que se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Luego señala que: *“Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial, ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”*. En igual sentido, al tenor del artículo 1760, se puede asegurar una vez más la admisión implícita de la inexistencia en el Código Civil, pues este artículo repite que *“la falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad”* y que *un contrato que adolezca de instrumento público, debiendo tenerlo, se mirará como no ejecutado o celebrado aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público*.

✚ Frente a la ausencia de elementos esenciales, al no figurar la falta de objeto en las nulidades absolutas, no es factible sostener que se trate de una nulidad relativa. La falta de objeto impide la formación del acto. Prueba de ello se encuentra en la clara preceptiva del artículo 1870 del Código Civil. No habla el legislador de que el acto quede afectado de nulidad, sino que le niega todo efecto. Lo cual equivale a la inexistencia de la venta, en tanto falta un elemento esencial del contrato (Código Civil, art. 1870). En el mismo sentido se presenta la falta del precio en el contrato de compraventa. La norma reza que en aquellos casos en los que no se pacte el precio, no habrá venta, es decir, esta será inexistente (Código Civil, art. 1865)

✚ Que del reparo señalado en el recurso de reposición NO se deduce, Señor Juez, que el contrato de arrendamiento no contenga los requisitos de existencia o validez del mismo. Lo indicado por jurisprudencia de la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia, y señalada por el apoderado de la parte demandada, es que en aquellos eventos en los cuales persisten duda sobre la existencia del contrato no será necesario requerir el pago de los supuestos cánones de arrendamiento adeudados; situación fáctica que no concurren en el caso sub iudice. El contrato existe, y no existe duda de ello; pues concurren todos los elementos de esencia y naturaleza del negocio jurídico objeto de litigio. En el presente caso, para que pueda ser escuchado el demandado, es condición sine qua non que se efectúe el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por éste, conforme lo reza el Inciso 3° del Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P. Aún bajo la hipótesis que se trata de un contrato de bienes muebles, el apoderado de la parte pasiva obvió por completo lo reglado en el Artículo 385 del mismo estatuto procesal. Así las cosas, y como reflexión preliminar, es diáfano que en el presente caso el recurso de reposición interpuesto por el demandado en contra del Auto Interlocutorio No. 184/2022 del 07 de junio de 2022, y el Auto Interlocutorio No. 203/2022 del 22 de junio de 2022, es improcedente; hasta tanto no consigne a órdenes del despacho el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, a fin de que pueda ser escuchado en el presente trámite judicial.

- ✚ Que respecto al reparo señalado como: “Indebido trámite, arrendamiento de bienes mueble, si el reparo o señalamiento corresponde a un “indebido trámite” que impartió el despacho al momento de admitir la demanda, dicho cuestionamiento sólo es susceptible de proponerse como excepción previa, reglada en el Numeral 7° del Artículo 100 del C.G.P., en concordancia con el Artículo 101 del mismo estatuto procesal; además si se tratara de un contrato de bienes muebles, el Artículo 385 del Código General del Proceso señala de manera textual que el procedimiento que debe impartirse es el contenido en el Artículo 384 de la norma procesal mencionada, que refiere a la restitución de bienes inmuebles arrendados, en donde está contemplado, entre otras disposiciones, la exigencia de consignar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados por parte del demandado para que pueda ser escuchado en el proceso; la posibilidad de solicitar la restitución provisional o anticipada del inmueble por el deterioro o abandono del mismo, entre otras.
  
- ✚ Que es irrisoria y totalmente errada la interpretación que efectúa el apoderado judicial del señor RUBÉN DARÍO GASPAR TREJOS al sostener que el contrato de arrendamiento corresponde a bienes muebles, al considerar o equiparar que una planta o molino de beneficio de mineral, el cual fue entregado junto con un inventario de equipos o maquinaria, es mueble, trayendo a colación concepto de bienes muebles e inmuebles, contenidos en los artículos 656 y 658 del Código Civil Colombiano indican que son inmuebles las cosas que no puede transportarse de un lugar a otro, y aquellos que se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, los que están destinados para el uso, explotación y aprovechamiento del inmueble.
  
- ✚ Que el profesor VELÁSQUEZ JARAMILLO en su obra básica de civil-bienes (BIENES. 2014 - Pag. 53) señala que son inmuebles por destinación, los bienes muebles por naturaleza, que por una ficción legal son considerados como inmuebles, por estar destinados permanentemente al uso, cultivo o beneficio de un inmueble. Tal es el caso del tractor que es destinado por su propietario para la explotación de un fundo agrícola, que también es de su propiedad. La maquinaria de una fábrica también es un ejemplo característico de los bienes inmuebles por destinación, citando la sentencia del Consejo de Estado del 8 de octubre de 1979.
  
- ✚ Que el molino o planta de beneficio de mineral denominado EL ENCANTO es un establecimiento industrial dedicado a la explotación aurífera, propiedad del demandante, el inventario que hace alusión el demandado, detallado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, si bien en su naturaleza son muebles, los mismos son destinados al establecimiento industrial, y en consecuencia, son INMUEBLES POR DESTINACIÓN, concepto, básico, que es de vital trascendencia para el reparo que ha querido plantear el demandado, sin que existe discrepancia (al menos en la doctrina mayoritaria acogida por el legislador; situación que no tiene clara el apoderado de la parte pasiva) en que la maquinaria y utensilios empleados en la minería se refutan inmuebles respecto al estableciendo industrial.
  
- ✚ Que bajo la interpretación que hace el demandado, ¿si acaso la planta de beneficio o molino denominado EL ENCANTO se encuentra suspendida en el aire, o si es transportada habitualmente a un lugar otro, con una alguna especie de plataforma o dispositivo que lo convierta en un dispositivo portátil?. La planta EL ENCANTO es un inmueble, el mismo sólo puede estar contenido en una franja o área de terreno. Si bien el área de terreno, correspondiente a 593,6 m2 cuadrados, no fue detallada en el contrato de manera exacta, el inmueble dado en arrendamiento comprendía esa área precisa, tal y como se pretende corroborar los testigos, en la cual ha ejercido mi poderdante posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida por más de 10 años.

- ✚ Que el apoderado de la parte demandada indica que refuerza la hipótesis de que se trata de un bien mueble, que en el acuerdo privado de fecha 26 de febrero de 2022 se hace alusión a la posibilidad que tenía el demandado de adquirir la maquinaria por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000), frente a lo anterior “El establecimiento EL ENCANTO también lo integra un lote de terreno”, y la posibilidad de adquirir la maquinaria, que mencionada el acuerdo privado, no incluía dicho terreno. No puede la parte demandada desconocer ahora lo que ya aceptado por él anteriormente, y menos cuando bajo las reglas de la sana crítica y la lógica, es imposible reputar que un establecimiento industrial dedicado a la explotación y beneficio de material minero es mueble. La propia afirmación se cae por su propio peso.
  
- ✚ Que respecto al reparo señalado que el arrendador no es propietario de lote de 593,5 mt<sup>2</sup>, el Certificado de Libertad y Tradición allegado en el recurso de reposición, es que el señor MUÑOZ no es el propietario inscrito del derecho real de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 115-13324. Sin embargo, el demandante SI ES EL POSEEDOR de dicha zona de terreno, la cual ostenta desde hace más de 10 años con ánimo de señor y dueño; y en tal medida, como por ejemplo con un acto de posesión claro: su decisión de arrendarlo y frente a lo indicado por la contraparte que área de terreno indicado en el contrato de promesa anexo a la demanda refiere a un área aproximada de 10 m<sup>2</sup>; sin embargo, no fue leído por el apoderado, se desconoce si de manera intencional o no, que en la CLÁUSULA PRIMERA indica de manera clara que “LA PROMESA DE VENTA se hace como cuerpo cierto, incluyendo sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden sin reserva alguna”, por lo que la extensión o área de un predio no siempre coincide con lo expresado en los planos, en la escritura pública o en la promesa de compraventa, y en razón a ello el legislador consciente de esas diferencias creó la figura de venta como cuerpo cierto que hace irrelevante la extensión que pueda tener el predio objeto de venta. El Artículo 1889 del Código Civil, y como se probará con las pruebas testimoniales y el interrogatorio de parte, el área real y efectiva que se entregó al demandado a título de arrendamiento es aquella indicada en la demanda, la cual corresponde al área de terreno en donde funciona la planta de beneficio o molino denominado EL ENCANTO, a saber, un lote de terreno de 593,5 metros cuadrados.
  
- ✚ Que frente a la no existe congruencia con respecto a lo consignado en el contrato de promesa y el levantamiento topográfico, al indicar “Y si la letra clara de dichos documentos no fuere suficiente, puede incluso verificarse los linderos que le atribuyen al lote en el contrato de promesa: “Por todos los lados lindados con el hoy vendedor el señor Francisco Adán Castro Echeverry” (...) Y si se observa el levantamiento topográfico aportado en la demanda, que de una vez se advierte inconducente en este proceso y carente de relación con los bienes objeto del litigio y las partes, se tiene que el lote allí descrito linda con bienes de Alaín Lemus y Antonio García, lo cual permite constatar una vez más la incompatibilidad entre el lote adquirido en 2006 por el demandante y el lote que pretende restituir”. Además el Artículo 83 del C.G.P. es claro indicar que debe indicarse los colindantes ACTUALES del predio, los cuales corresponden a los señores ALAÍN LEMUS Y ANTONIO GARCÍA, quienes son poseedores de las área vecinas. La promesa de compraventa es del año 2006, lo que no es óbice para que se hayan alterado los colindantes del mismo, también debe tenerse en cuenta que en la demanda, el inmueble objeto de posesión (arrendado) corresponde a un predio de menor extensión de 593,5 m<sup>2</sup> que está contenido dentro del predio de mayor extensión, y bajo esos términos, limita por todos lados con el predio de mayor extensión. Así se dejó consignado al hecho segundo de la demanda al final de la alinderación.
  
- ✚ Que con respecto a que la Demanda inadmisibles por indeterminación de los bienes objeto de restitución, en el hecho quinto de la demanda se aprecia la indicación de los bienes muebles (que se reitera son inmuebles por destinación), que fueron entregados junto al inventario del bien inmueble. Se anexa lo allí

plasmado mediante pantallazo del libelo de la demanda. Conforme a lo anterior, se tiene que se cumplió a cabalidad con indicar que equipos, herramientas y maquinaria que hicieron parte del contrato al momento de su entrega, cuya individualización es la allí consignada por las partes.

- ✚ Que frente a los demás reparos obro suficiente explicación detallada en los acápites anteriores, razón por la cual, no se ahondará en los mismos a efectos de no ser reiterativo; toda vez que los elementos fácticos y jurídicos guardan estrecha relación con lo anteriormente esbozado.
- ✚ En razón a lo anterior solicito NO REPONER los Auto Interlocutorio No. 184/2022 del 07 de junio de 2022, y el Auto Interlocutorio No. 203/2022 del 22 de junio de 2022, conforme a las consideraciones expuestas en el presente escrito y consecuentemente se SIRVA dar aplicación a lo dispuesto en el Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P., en el sentido que previo a que la parte demandada pueda ser oída en el proceso, allegue copia o constancia del depósito de los cánones de arrendamientos adeudados a la fecha e indicados en la demanda.
- ✚ Corrido el traslado de ley y visto lo anterior, este Despacho procede a desatar las inconformidades incoadas, previas las siguientes.

### ✓ CONSIDERACIONES

Una vez estudiados los argumentos presentados por el apoderado de la parte demandada **RUBÉN DARIO GASPAS TREJOS** y surtido el respectivo trámite, se procede a decir sobre el recurso de reposición, bajo los siguientes presupuestos:

- ✚ En busca del horizonte que permita poner fin a la polémica planteada por la parte demandante, es preciso empezar indicando, que el artículo 318 del Código General del Proceso, preceptúa lo siguiente frente a los recursos de reposición:

**PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES.** *Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*

*Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.*

**PARÁGRAFO.** *Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.*

- ✚ En lo que tiene que sobre la posibilidad de ser oído sin probar la consignación de los “supuesto cánones de arrendamiento adeudados”, tendrá que decirse que el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. establece:

*RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO .Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel (Destaca)*

Expone el apoderado de la parte demandante vía de recursos de reposición y después de citar varias jurisprudencias, que debe ser escuchado dentro del presente proceso, en razón de que no existe contrato de arrendamiento de bien inmueble y que no habría lugar al trámite del presente proceso ya que el contrato de arrendamiento celebrado entre las parte consiste en un arrendamiento de una planta o molino de beneficio de mineral, la cual está conformada, según el contrato de arrendamiento por equipos, herramientas y maquinaria; al respecto tendrá que decirse que sus argumentos no son recibido por este Despacho, en razón a que está plenamente probado que existe contrato de arrendamiento, según los anexos allegados por la partes y los elementos anteriormente enunciados y que son objeto de controversia, se consideran por la legislación civil como inmuebles por destinación, ya que son utilizados para la explotación de la minería, argumento que será desarrollado más adelante; por lo que para ser escuchado dentro del presente trámite la parte demandada, si se debe consignar los cánones de arrendamiento adeudados pues es base de las jurisprudencias por este citada, además fue reconocido por dicho togado la existencia del contrato de arrendamiento, aclarándose que no está en tela de juicio su presencia, además la presentación de los vales de pago, como requisito para ser escuchado dentro del presente proceso no vulnera núcleo esencial de los derechos de acceso a la justicia y defensa. Además, sostener lo contrario implicaría desconocer la ley procesal, desconociéndose principios como el de preclusión, practica de pruebas y el de ejercer facultades dentro del proceso.

En gracia de discusión en caso de llegar a establecer que la planta o molino de beneficio de mineral, la cual está conformada, según el contrato de arrendamiento por equipos, herramientas y maquinaria, son bienes muebles, tendrá que decir que se le aplica el procedimiento establecido para los bienes inmuebles (Art. 384 del C.G.P), lo anterior con fundamento en el artículo 385 del C.G.P.

*OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

*También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro (Destaca)*

✚ Frente a la inconformidad de que se esta aplicando un indebido trámite ya que es un arrendamiento de bienes muebles, en razón a que en el contrato de arrendamiento no se establece que se entrega en arriendo un bien inmueble ni mucho menos un lote de 593,5 m2 y que el objeto del contrato de arrendamiento fue la entrega de una planta o molino de beneficio de mineral denominado EL ENCANTO, para el procesamiento de oro, situado en el sector de Guayabales, vereda de Cabras.”, especificándose en la clausula tercera del contrato el inventario de los equipos, herramientas y maquinaria objeto de arrendamiento, soportando dicho argumentos en los actas de conciliación del 24 de abril de 2014 y 26 de febrero de 2022, exponiendo múltiples argumentos que pretendían defender su posición

Tendrá que decir esta Célula Judicial que frente a lo anterior que este no es el escenario adecuada para entrar a controvertir, las medidas del lote de terreno donde se encuentra los bienes inmuebles que consiste en una planta o molino de beneficio de mineral, la cual está conformada, según el contrato de arrendamiento por equipos, herramientas y maquinaria, ya que este escenario solo le incumbe entrar a controvertir situaciones que tenga que ver con los requisitos formales del contrato de arrendamiento, situación que no fue atacada por el apoderado de la parte demandada.

Por otro lado, tendrá que decirse que la planta o molino de beneficio y el molino de bolas emplacado en perfecto estado, completo y funcionando, el remoedor en mal estado para cambiar con un de diámetro de 30\*30 con sus bandas y motor de 12 HP, el trituradora # 1 primaria completa y funcionando y la mesa wifley o alemana completa y funcionando, son considerados bienes inmuebles por destinación conforme lo señala el artículo 658 del C.G.P, veamos:

*Inmuebles por destinación: Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:*

*Las losas de un pavimento.*

*Los tubos de las cañerías.*

*Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.*

*Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.*

*Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.*

*Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio (Destaca)*

Frente a lo anterior nuestro máximo tribunal en sede civil ha indica frente a lo anterior lo siguiente:

*La enumeración comprendida en el artículo 658 del C.C., no es taxativa, puede afirmarse que en general se comprende dentro de la categoría de inmuebles por destinación todas las maquinarias, utensilios y elementos usados en un establecimiento agrícola, industrial o comercial, adherentes al suelo, pertenece al dueño de este, porque todos ellos reúnen la condición de estar permanentes destinados a la explotación del inmueble. Para que exista inmovilización de tales objetos, por fuerza de destinación, son necesarios en consecuencia tres condiciones a) que exista un establecimiento agrícola, industrial o comercial adherente al predio fundado; b) que tales bienes forman parte integral del establecimiento para la tarea propia de este; c) que dichos objetos y el establecimiento pertenezcan al mismo dueño3 (Destaca)*

Por lo anterior queda claro en esta instancia que los elementos anteriormente descritos, junto con el terreno busca la explotación de la industria minera, por lo que los mismos son considerando bienes inmuebles, ya que integran al bien inmueble, dependiendo uno del otro para el desarrollo del objeto de la actividad minera y a pesar de que los mismo nacieron mueble se transformaron en inmuebles por destinación, por lo que se despachará en forma desfavorable el argumento del apoderado de la parte demanda que indicó que esto son bienes muebles y mal haría este Despacho no considerar los mismos como inmuebles.

Además, la inconformidad planteada por el apoderado de la parte demandada, debió haber sido atacada como excepción previa de acuerdo a lo reglado con lo establecido en el numeral 7 del artículo 100 del C.G.P.

*EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

*(...) 7.Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*(Subrayado por fuera del texto original).

- ✚ Con respecto a que el arrendador no es propietario de lote de 593,5 mt<sup>2</sup>, ya que contrato de promesa de compraventa anexo a la demanda es claro cuando se afirma en la cláusula primera que el bien objeto del contrato es un "lote de terreno... con un área aproximada de diez metros cuadrados (10M<sup>2</sup>).", desarrollando lo anteriormente expuesto con sendos argumentos, tendrá que decirse que dicho argumento no sería objeto de debate dentro del presente trámite, ya que lo que se debe atacar en sede de reposición sería los requisitos formales del contrato de arrendamiento de bien inmuebles, contenidos en la ley, debiéndose establecer cuales sería los requisitos formales del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble y al respecto el artículo 1973 del Código Civil, indica:

*"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*

En razón a lo anterior a esta instancia el contrato de arrendamiento de bien inmueble objeto que hace parte del presente proceso, cuenta con dos sujetos, parte arrendador y arrendataria, que se hizo entrega de determinada cosa (bienes inmuebles) para la ejercicio de la industria minera, existiendo una contraprestación por la utilización de los cosa dada en arrendamiento, por lo anterior en este punto el togado de la parte demandada, en ningún momento ataca los elementos anteriormente expuesto, ya que finca su argumento al indica que el predio que se encuentra descrito en la demanda no le pertenece a la parte demandante, punto de vista que no sería objeto de discusión en esta instancia, que el mismo no se encaja en la norma civil antes descrita, además la situaciones expuesta dentro del presente recursos por el apoderado de la parte demandada, no subsume ninguno de anteriores requisitos, sino que se trata de una postura jurídica que en esta instancia del proceso resulta notablemente anticipada.

En gracia de discusión frente a que el terreno no pertenezca a la parte demandante, nuestra legislación establece que puede arrendarse la cosa ajena, conforme lo establece el artículo 1974 del Código Civil, veamos:

*“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóras, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*

*Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción (Destaca)*

✚ Frente al argumento que la demanda es inadmisibile por indeterminación de los bienes objeto de restitución, el Despacho tendrá que decir que la misma deberá despacharse en forma desfavorable en razón a que al revisarle el escrito de demanda en los hechos primero, segundo y quinto, se hace la trascripción de los linderos que actualmente podría ser considerados con el mismos y se hace una descripción de los bienes inmuebles objeto de restitución, veamos:

**PRIMERO:** Manifiesta mi poderdante, el señor **LUIS EDUARDO MUNOZ**, que mediante contrato de promesa compraventa de fecha 25 de febrero de 2006, suscrito con el señor **FRANCISCO ADÁN CASTRO ECHEVERRY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.927.598; adquirió los derechos de posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre un **área real** de terreno de menor extensión de aproximadamente **591.9 metros cuadrados** (conforme al levantamiento topográfico que se anexa), el cual se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con la nomenclatura rural número 174420001000000050253000000000, y Matricula inmobiliaria Nro. 115-13324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas), ubicado en el sector Guayabales, vereda Cabras del municipio de Marmato (Caldas).

Así mismo se deja constancia que de conformidad con la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa de derechos de posesión, la venta de dicho derecho se efectuó

como **cuerpo cierto**, incluyendo sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin reserva alguna. Se aclara que a pesar que el contrato de compraventa indica que el área de terreno son diez (10) metros cuadrados, el área real del terreno -como cuerpo cierto- es de 591.9 metros cuadrados, tal como se indicó en el inciso anterior, y que se pretende acreditar con los testimonios y el levantamiento topográfico.

**SEGUNDO:** El bien inmueble de menor extensión adquirido por el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, descrito en el hecho primero de la demanda, se encuentra alinderado en la siguiente forma:

| PUNTO | ESTE          | NORTE         | P  | P  | DISTANCIAS |
|-------|---------------|---------------|----|----|------------|
| 1     | 1.161.995,874 | 1.099.104,447 | 1  | 2  | 9,22 m     |
| 2     | 1.161.997,850 | 1.099.095,450 | 2  | 3  | 3,61 m     |
| 3     | 1.161.994,752 | 1.099.093,390 | 3  | 4  | 2,83 m     |
| 4     | 1.161.992,910 | 1.099.091,439 | 4  | 5  | 4,47 m     |
| 5     | 1.161.990,864 | 1.099.087,440 | 5  | 6  | 8,25 m     |
| 6     | 1.161.982,881 | 1.099.085,444 | 6  | 7  | 8,06 m     |
| 7     | 1.161.975,890 | 1.099.081,399 | 7  | 8  | 5,66 m     |
| 8     | 1.161.971,878 | 1.099.085,447 | 8  | 9  | 8,00 m     |
| 9     | 1.161.971,878 | 1.099.093,454 | 9  | 10 | 3,61 m     |
| 10    | 1.161.969,901 | 1.099.096,439 | 10 | 11 | 7,21 m     |
| 11    | 1.161.963,874 | 1.099.100,553 | 11 | 12 | 5,39 m     |
| 12    | 1.161.961,881 | 1.099.105,203 | 12 | 13 | 5,83 m     |
| 13    | 1.161.966,870 | 1.099.108,400 | 13 | 14 | 7,28 m     |
| 14    | 1.161.973,659 | 1.099.110,444 | 14 | 15 | 4,00 m     |
| 15    | 1.161.977,657 | 1.099.110,444 | 15 | 17 | 7,07 m     |
| 17    | 1.161.982,942 | 1.099.105,397 | 17 | 18 | 4,47 m     |
| 18    | 1.161.986,888 | 1.099.103,406 | 18 | 19 | 6,08 m     |
| 19    | 1.161.992,871 | 1.099.104,444 | 19 | 1  | 3,00 m     |

**QUINTO:** Conforme a lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDADOR** entregó al **ARRENDATARIO** junto con la planta de beneficio

denominada "**EL ENCANTO**" los siguientes equipos, herramientas y maquinaria, que hacen parte integral del contrato:

- 1 molino de bolas emplacado en perfecto estado, completo y funcionando.
- 1 remolador en mal estado para cambiar con un diámetro de 30\*30 con sus bandas y motor de 12 HP.
- 1 trituradora # 1 primaria completa y funcionando.
- 1 mesa wifley o alemana completa y funcionando.
- Herramientas y equipos según inventario (se deja constancia señor Juez, que sobre este inventario mi poderdante, el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, no tiene copia alguna).

En razón a lo anterior si se cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 83 del Código General del Proceso, ya que se hace relación de los mismos, siendo identificados uno por uno, insistiendo que pronunciarse con respecto a esta situación sería primogénito para el presente proceso, veamos dicha norma:

**REQUISITOS ADICIONALES.** Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran. (Destaca)*

- ✚ Que, frente a la improcedencia de restitución provisional, este Judicial tendrá que decir, dentro del presente providencia quedó decantado que los bienes objeto de contrato de arrendamiento son bienes inmuebles por destinación, por lo que la parte demandante tiene la posibilidad de acudir a la reglas establecidas frente a la Inspección Judicial, contempladas en el numeral 8 del artículo 8 el Código General del Proceso, que establecen:

*Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. (Destaca)*

*Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.*

Además, sería muy prematuro afirma en esta etapa, donde aún no se ha practicado la Inspección Judicial, que se va a ordenar la restitución provisional, ya que solo en este momento se ha fijado la fecha de su práctica, por lo que no se puede predecir lo que puede ocurrir en dicha diligencia, en razón a lo anterior no le asiste razón al apoderado de la parte demandada, frente a este punto.

- ✚ Que frente a la improcedencia al derecho de retención tendrá que decirse que el Despacho no atiende dicho argumentos expuesto por el apoderado de la parte demandada, en razón a que existe claridad desde el momento de la presentación de la demanda de los bienes objeto del contrato de arrendamiento y que dentro del presente recurso se tienen como (bienes inmuebles por destinación); y si bien es cierto la ley no impone ningún tipo de procedimiento especial para proceder a retener los bienes que el arrendatario tiene dentro del inmueble arrendado, es una facultad que el arrendador puede ejercer directamente sin tener que recurrir a ninguna autoridad judicial o administrativa, conforme lo establece el artículo 2000 del Código Civil, veamos:

*“(..)Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria”*

- ✚ Que frente a la última inconformidad de objeto de restituir el Despacho tendrá que decir frente a la misma que dicha situación debe ser propuesta por el apoderado de la parte demandante como medio de excepción, como se dijo con anterioridad, ya que esta instancia solo se enfoca en resolver si se cumple o no los requisitos fundamentales del contrato de arrendamiento; además quedó plenamente establecido en los hechos de la demanda la descripción del bienes inmueble y dentro del presente caso (alguno inmuebles por destinción) y con respecto a la manifestación elevadas por terceros que es ajeno al proceso y si el mismo considera que exista controversia jurídica, deberá acudir antes la instancia legales correspondientes, además como se dijo anteriormente en el arrendamiento de la cosa ajena es completamente valida de acuerdo por nuestra legislación civil.
- ✚ Frente a la inconformidad plante con respecto al auto No. 233 del 7 de julio de 2022, como quiera que el Despacho se pronunció con respecto a las inconformidades planteadas por el apoderado de la parte demandada y no se repondrán los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022, tendrá que decirse entonces, que de acuerdo a los argumentos anteriormente expuesto, quedando en firma la fecha en que se practicará la Inspección Judicial, por lo que tampoco habría lugar a reponer dicha providencia.
- ✚ En razón a los argumentos anteriormente expuesto no se repondrán los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022 y No. 233 del 7 de julio de 2022, por medio de la cual se admitió la demanda y se dictaron otras disposiciones, se resolvió recurso de reposición presentado por la parte demandante y se accedió al aplazamiento y se fijó nueva fecha para diligencia de Inspección Judicial, por lo anteriormente expuesto.
- ✚ Por otra parte, se requiere a **CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL, SONIA EDITH MUÑOZ GIL, GABRIELA MUÑOZ GIL, FLOR ELENA MUÑOZ GIL, CARLOS ARTURO MUÑOZ GIL, LUIS ORLANDO MUÑOZ GIL y JHON FREDY MUÑOZ GIL**, para que informen al Despacho el nombre del apoderado judicial que representa sus intereses dentro del presente proceso, y en caso de contar con el mismo, alleguen el poder otorgado a dicho profesional del derecho para así proceder a reconocerle personería jurídica para que actúe en favor de los antes citados.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO, CALDAS,**

### **RESUELVE**

- **NO REPONER** los autos No.184 del 7 de junio de 2022, No. 203 del 22 de junio de 2022 y No. 233 del 7 de julio de 2022, por medio de la cual se admitió la demanda y se dictaron otras disposiciones; se resolvió recurso de reposición presentado por la parte demandante y se accedió al aplazamiento y se fijó nueva fecha para diligencia de Inspección Judicial, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
- **REQUERIR** a los señores **CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL, SONIA EDITH**

**MUÑOZ GIL, GABRIELA MUÑOZ GIL, FLOR ELENA MUÑOZ GIL, CARLOS ARTURO MUÑOZ GIL, LUIS ORLANDO MUÑOZ GIL y JHON FREDY MUÑOZ GIL,** conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO  
JUEZ**

|  |   |
|--|---|
| <p><b><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></b></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado WebNo. <u>110</u> del 1 de agosto de 2022</p> | <p><b><u>CONSTANCIA DE EJECUTORIA</u></b></p> <p>La providencia anterior queda ejecutoriada el 4 de agosto de 2022 a las 5 p.m.</p> |
|--|---|

**Firmado Por:**  
**Jorge Mario Vargas Agudelo**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Marmato - Caldas**

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: **3f1c9cce97ab70ffe2b22278a83da8d203fb6f897d357ba2e4924ca33728c201**

Documento generado en 29/07/2022 02:13:35 PM

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