

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A Despacho del señor Juez informado que el 16 de agosto de 2022 a las cinco de la tarde (5:00 P.M.) venció el término de diez (10) días otorgado a la parte demandada, para contestar la demanda **VERBAL SUMARIA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, instaurada por el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, actuando a través de apoderado judicial en contra de **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, radicado 17-442-40-89-001-2022-00033-00.

Mediante auto de 238/2022 del 29 de julio de 2022 y notificado por estado No. 110 el día 1 de agosto de 2022, se resolvió el recurso de reposición, presentado por el apoderado de la parte demandada, diciéndose 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, se accedió al aplazamiento y se fijó nueva fecha para diligencia de Inspección Judicial.

En razón a lo anterior se encontraba interrumpido el término para contestar la demanda comenzando a correr el mismo a partir del día siguiente a la notificación del auto que decidió la reposición este es el 2 de agosto de 2022 y durante el término de los 10 días concedido a la parte demandada, esta no canceló los cánones de arrendamiento adeudados (revisado el portal web del Banco Agrario de Colombia), ni contestó la demanda.

Términos para contestar la demanda: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 16 de agosto de 2022 (hábiles)  
6, 7, 13, 14 y 15 de agosto de 2022 (inhábiles)

Sírvase proveer

Marmato, Caldas 18 de agosto de 2022.



**JORGE ARIEL MARIN TABARES**  
**SECRETARIO**

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato - Caldas, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)

<b>SENT CIVIL N°</b>	<b>007/2022</b>
<b>CLASE DE PROCESO:</b>	<b>VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO</b>
<b>RADICADO:</b>	<b>17442-40-89-001-2022-00033-00</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D) Y HEREDEROS DETERMINADOS CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL Y OTROS</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>RUBEN DARIO GASPAS TREJOS</b>

#### OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso **VERBAL SUMARIO de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** formulado por el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D) Y HEREDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE LOS SEÑORES CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL, SONIA EDITH MUÑOZ GIL, GABRIELA MUÑOZ GIL, FLOR ELENA MUÑOZ GIL, CARLOS ARTURO MUÑOZ GIL, LUIS ORLANDO MUÑOZ**, quienes actúan a través de apoderado judicial en contra de **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**.

#### LA DEMANDA

La parte demandante solicitó mediante sentencia judicial la terminación del contrato de arrendamiento de una planta de beneficio o molino de oro celebrado entre los señores **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, en calidad de arrendador, y el señor **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, en calidad de arrendatario, de fecha 15 de enero de 2011; por la causal de falta de pago en el canon mensual de renta convenido, correspondiente a los meses de abril de 2017 a marzo de 2022, con relación al terreno de menor extensión arrendado de aproximadamente 591.9 metros cuadrados, destinado a una planta de beneficio o molino de oro denominado "**EL ENCANTO**", el cual se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con Ficha Catastral No. 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.

Igualmente imploró la restitución del bien inmueble arrendado a favor del señor, **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, a saber, el inmueble de menor extensión arrendado de aproximadamente 591.9 metros cuadrados, destinado a una planta de beneficio o molino de oro denominado “**EL ENCANTO**”, el cual se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con Ficha Catastral No. 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; además señalar fecha para adelantar la diligencia de Inspección Judicial, con el fin de establecer las condiciones físicas del inmueble y proceder en ella a **ORDENAR** la restitución provisional del inmueble de que trata el Numeral 8° del Artículo 384 del Código General del Proceso; con ocasión al deterioro y destrucción del bien inmueble arrendado, tal como se detalló en los hechos de la demanda y por último solicito la respectiva condena en costa.

Como fundamentos fácticos expuso:

- Que entre el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ**, en calidad de arrendador y el señor **RUBEN DARIO GASPAR TREJOS**, como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento el 15 de enero de 2011, con respecto una planta de beneficio o molino de oro denominado “**EL ENCANTO**”, la cual se encuentra en el terreno de menor extensión de aproximadamente 591.9 metros cuadrados, ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con Ficha Catastral No.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, cuyos linderos son los siguientes:

*ESTE: Del Punto UNO con coordenadas magna-sirgas Este1.161.995,874 Norte1.099.104,447, en dirección Sur en 9,21 metros hacia el Punto DOS, con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.997,850 Norte1.099.095,450; lindando con posesión del señor ANTONIO GARCÍA; del Punto DOS al Punto TRES en coordenadas magna-sirgas Este1.161.994,752-Norte1.099.093,390, dirección sur oeste en 3,61 metros; del punto TRES al Punto CUATRO en coordenadas magna-sirgas Este1.161.992,910-Norte1.099.091,439, dirección suro este en 2,83 metros; del Punto CUATRO al Punto CINCO con coordenadas magna-sirgas Este1.161.990,864-Norte 1.099.087,440, dirección sur oeste en 4,47 metros. SUR: Del Punto CINCO al Punto SEIS con coordenadas magna-sirga Este1.161.982,881 Norte1.099.085,444, dirección sur oeste en 8.25 metros; del Punto SEIS al Punto SIETE con coordenadas*

*magna-sirgas Este1.161.975,890 Norte1.099.081,399,dirección sur  
oeste en 8.06 metros; del Punto SIETE al Punto OCHO con  
coordenadas magna-sirgas Este1.161.971,878.Norte1.099.085,447,dirección noroeste en 5,66  
metros, lindando en adelante con el señor ALAIN LEMUS.OESTE: Del  
Punto OCHO al Punto NUEVE con coordenadas magna-sirgas  
Este1.161.971,878 Norte 1.099.093,454, dirección norte en 8,00  
metros; del Punto NUEVE al Punto DIEZ con coordenadas magna-  
sirgas Este1.161.969,901 Norte1.099.096,439, dirección noroeste  
en3,61metros;del Punto DIEZ al Punto ONCE con coordenadas  
magna- sirgas Este1.161.963,874-Norte 1.099.100,553,dirección  
noroestee n7,21 metros; del Punto ONCE al Punto DOCE con  
coordenadas magna-sirgas Este1.161.961,881  
Norte1.099.105,203,dirección norte en 5,39 metros; del Punto ONCE  
al Punto DOCE con coordenadas magna-sirgas Este1.161.961,881  
Norte 1.099.105,203,dirección norte en 5,39 metros NORTE: Del Punto  
DOCE al Punto TRECE con coordenadas magna- sirgas  
Este1.161.966,870-Norte1.099.108,400,dirección noreste en 5,83  
metros; del Punto TRECE al Punto CATORCE con coordenadas  
magna- sirgas Este1.161.973,659-Norte1.099.110,444,dirección  
noreste en 7,28 metros; del Punto CATORCE al Punto QUINCE con  
coordenadas magna- sirgas Este1.161.977.657-  
Norte1.099.110,444,dirección este en4,00 metros; del Punto QUINCE  
al Punto DIECISIETE con coordenadas magna-sirgas  
Este1.161.982.942-Norte1.099.105,397,dirección sureste  
en7,07metros;del Punto DIECISIETE al Punto DIECIOCHO con  
coordenadas magna-sirgas Este1.161.986,888-  
Norte1.099.103,406,dirección sureste en 4,47 metros; del Punto.*

- Que junto con la planta de beneficio denominada **“EL ENCANTO”** el arrendado, le hizo entrega al arrendatario 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 (dejando constancia que, sobre este inventario, el señor LUIS EDUARDO MUÑOZ, no tiene copia alguna)

- Que las partes convinieron en fijar con ocasión al contrato de arrendamiento suscrito el día 15 de enero del año 2011, como canon de arrendamiento, la suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700,000. 00) M/CTE.**, los cuales, según lo pactado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento, serían cancelados mensualmente pasados los treinta (30) días siguientes de la firma del respectivo contrato en el Municipio de Marmato, Caldas; es decir, los 15 días de cada mes vencido.
  
- Que las partes inicialmente acordaron fijar como duración del contrato de arrendamiento el término de seis (6) meses contados desde la suscripción del contrato, tal como consta en la parte introductoria del contrato. No obstante, se indicó que, por acuerdo posterior y verbal convenido por ambas partes, el contrato fue prorrogado por una duración indefinida, tal como se evidencia en el Acta de Conciliación No. 00007 del 24 de abril de 2014 de la Notaría Única del Círculo de Marmato, Caldas.
  
- Que en el Acta de Conciliación No. 00007 del 24 de abril de 2014 de la Notaría Única del Círculo de Marmato, Caldas las partes acordaron:
  1. *El ciudadano RUBÉN DARÍO GASPAR TREJOS se compromete a entregar al ciudadano LUIS EDUARDO MUÑOZ la planta de beneficio minero en las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento, suscrito entre las partes el día 15 del mes de enero del año 2011, y la entrega material de los bienes enunciados y diferenciados en el inventario que hace parte integral de dicho contrato. Dicha entrega se haría en un término de (60) días calendario.*
  
  2. *El ciudadano RUBÉN DARÍO GASPAR TREJOS se compromete a pagar la suma pecuniaria, a favor del ciudadano LUIS EDUARDO MUÑOZ, de cinco millones de pesos (\$5000.000) a título de cánones de arrendamiento no percibidos, pagaderos así: un millón de pesos (\$1000.000) en este momento, es decir el día 24 del mes de abril del año 2014, y los cuatro millones de pesos (\$4000.000) restantes, en pagos mensuales durante cuatro (4) meses, cada día 24 de cada mes.*

*Los cuáles serán entregados en la residencia del señor LUIS EDUARDO MUÑOZ.”*

- Que con posterioridad al acuerdo conciliatorio antes indicado, el arrendatario **RUBÉN DARÍO GASPAS TREJOS**, siguió ocupado de manera continua y permanente el bien inmueble objeto de arrendamiento, desarrollando las actividades objeto de destinación del contrato con la maquinaria, herramienta y equipos debidamente inventariados y entregados por parte del arrendador; sin que del arrendador hiciese entrega material de los inmuebles en los términos establecidos en el acuerdo conciliatorio No. 00007 del 24 abril de 2014, prorrogándose nuevamente de manera indefinida el contrato de arrendamiento.
- Que, a la fecha, el arrendatario ha incumplido con su obligación de cancelar los cánones de arrendamientos de los últimos cinco (05) años, los cuales se discriminan a continuación:

<b>Canon de arrendamiento</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>Valor de la Cuota en Pesos</b>
1	15 de abril de 2017	\$700.000
2	15 de mayo de 2017	\$700.000
3	15 de junio de 2017	\$700.000
4	15 de julio de 2017	\$700.000
5	15 de agosto de 2017	\$700.000
6	15 de septiembre de 2017	\$700.000
7	15 de octubre de 2017	\$700.000
8	15 de noviembre de 2017	\$700.000
9	15 de diciembre de 2017	\$700.000
10	15 de enero de 2018	\$700.000
11	15 de febrero de 2018	\$700.000

12	15 de marzo de 2018	\$700.000
13	15 de abril de 2018	\$700.000
14	15 de mayo de 2018	\$700.000
15	15 de junio de 2018	\$700.000
16	15 de julio de 2018	\$700.000
17	15 de agosto de 2018	\$700.000
18	15 de septiembre de 2018	\$700.000
19	15 de octubre de 2018	\$700.000
20	15 de noviembre de 2018	\$700.000
21	15 de diciembre de 2018	\$700.000
22	15 de enero de 2019	\$700.000
23	15 de febrero de 2019	\$700.000
24	15 de marzo de 2019	\$700.000
25	15 de abril de 2019	\$700.000
26	15 de mayo de 2019	\$700.000
27	15 de junio de 2019	\$700.000
28	15 de julio de 2019	\$700.000
29	15 de agosto de 2019	\$700.000
30	15 de septiembre de 2019	\$700.000
31	15 de octubre de 2019	\$700.000
32	15 de noviembre de 2019	\$700.000
33	15 de diciembre de 2019	\$700.000
34	15 de enero de 2020	\$700.000
35	15 de febrero de 2020	\$700.000
36	15 de marzo de 2020	\$700.000
37	15 de abril de 2020	\$700.000
38	15 de mayo de 2020	\$700.000
39	15 de junio de 2020	\$700.000
40	15 de julio de 2020	\$700.000
41	15 de agosto de 2020	\$700.000
42	15 de septiembre de 2020	\$700.000
43	15 de octubre de 2020	\$700.000
44	15 de noviembre de 2020	\$700.000
45	15 de diciembre de 2020	\$700.000
46	15 de enero de 2021	\$700.000
47	15 de febrero de 2021	\$700.000
48	15 de marzo de 2021	\$700.000
49	15 de abril de 2021	\$700.000
50	15 de mayo de 2021	\$700.000
51	15 de junio de 2021	\$700.000
52	15 de julio de 2021	\$700.000
53	15 de agosto de 2021	\$700.000
54	15 de septiembre de 2021	\$700.000
55	15 de octubre de 2021	\$700.000
56	15 de noviembre de 2021	\$700.000
57	15 de diciembre de 2021	\$700.000
58	15 de enero de 2022	\$700.000
59	15 de febrero de 2022	\$700.000
60	15 de marzo de 2022	\$700.000
TOTAL		\$42.000.000

- Que, pese a múltiples intentos realizado por la parte arrendadora, para llegar a un acuerdo con la parte arrendataria, no fue posible la entrega material del bien inmueble arrendado, por los múltiples argumentos expuesto por parte del apoderado de la parte arrendataria.
- Que adicionalmente al incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento pactos entre las partes, el arrendatario **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, desmontó y destruyó la planta de beneficio o molino tal como se evidenció en los registros fotográfico que se anexaron con la demanda, retirando maquinaria (remoledores, tolva y trituradora) y abonando otros a la intemperie y suelo (mesa concentradora o alemana y molino o continuo), ocasionando perjuicios materiales al arrendador, además se construyó una edificación totalmente diferente a la inicialmente destinada en el contrato de arrendamiento.

### **TRÁMITE PROCESAL**

Previa inadmisión inicial, mediante auto del 7 de junio de 2022, se admitió la demanda, se ordenó darle el trámite de verbal sumario, se ordenó notificar a la parte demandada, quien para ser escuchada debía cancelar los cánones de arrendamiento adeudados, se ordenó la practica de la diligencia de Inspección Judicial sobre el bien inmueble planta de beneficio o molino de oro de nominado **“EL ENCANTO”**, el cual se encuentra ubicado dentro del predio de menor extensión de aproximadamente 591.9 metros cuadrados del predio de mayor extensión identificado con Ficha Catastral No.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, en caso de estar abandonado, ordenar la restitución provisional y se requirió a la parte demandante para que indicar la cantidad, calidad peso o medida de los bienes muebles objeto de retención de propiedad de la parte demandada y constituyera caución por las costas y perjuicios derivados de la retención de los bienes muebles de la parte demandada.

Una vez presentado recurso de reposición por el apoderado de la parte demandante en contra del auto que admitió la demanda, el Despacho mediante auto del 22 de junio de 2022, decidió **NO REPONER PARCIALMENTE** el aparte del auto 184/2022 del 7 de junio de 2022, tanto en su parte considerativa y resolutive, donde se requirió a la parte demandante previo a la práctica de la diligencia de Inspección Judicial, además ordenó antes de darle trámite al artículo 68 del Código General del Proceso, requerir al apoderado de la parte demandante, para que informara bajo la gravedad de juramento sí el señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D)**, contaba con más herederos y si tenía vigente sociedad conyugal; además debería allegarse con destino a este proceso el Registro Civil de Matrimonio de los padres de los señores **CRUZ ALEYDA, SONIA EDITH, GABRIELA, FLOR ELENA, CARLOS ARTURO, JHON FREDY, Y LUIS ORLANDO MUÑOZ GIL**; se adicionó el auto 184/2022 del 7 de junio de 2022, tanto en la parte considerativa como resolutive, en el sentido de que en caso que la parte demandante desconozca los bienes muebles objeto de retención de propiedad de la parte demandada; en la diligencia de Inspección Judicial, la parte demandante o su apoderado, podría individualizar los bienes muebles con los que amobló la parte demandada el bien inmueble objeto de restitución y ejerce el derecho de retención al que tiene este derecho, sugiriéndosele tener en cuenta los bienes muebles considerados inembargables y así evitar el abuso del derecho y desborda o sobrepasa el derecho y se ordenó reprogramar la Inspección Judicial programada por el Despacho y se redujo la póliza ordena el auto 184/2022 del 7 de junio de 2022, fijando la misma en un 15% del valor total de las pretensiones estimadas en la demanda para responder por las costas y perjuicios derivados de la retención de los bienes muebles de la parte demandada.

Una vez cumplido el requerimiento hecho por el Despacho a la parte demandante y recibido sendos memoriales, mediante auto del 5 de julio de 2022, se ordenó declarar como **SUCESORES PROCESALES** del señor **LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D)**, 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**, en los términos del artículo 68 del C.G.P, se ordenó agregar al presente proceso la constancia de consignación de la caución en dinero, por la suma de \$6.300.000, la cual se encuentra constituida para el presente proceso, con número de depósito

judicial 418320000004296, que representa el 15% del valor total de las pretensiones estimadas en la demanda y que responderá por las costas y perjuicios derivados de la retención de los bienes muebles de la parte demandada, además se tuvo por notificado por conducta concluyente al señor **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, a través de su apoderado judicial el doctor **DIEGO ALEJANDRO LÓPEZ LONDOÑO**, del auto del 7 de junio de 2022, a través del cual se admitió de demanda de la referencia, a partir del 5 de julio de 2022 y se reconoció personería jurídica para actuar en el presente trámite a dicho togado, para que actuara en representación del señor **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, parte demandada dentro del presente proceso, en los estrictos términos conferidos por su poderdante.

Previa solicitud de aplazamiento de la Inspección Judicial al bien inmueble objeto de restitución de bien inmueble, mediante auto del 7 de julio de 2022, el Despacho accedió a la solicitud de aplazamiento y fijó una nueva fecha para la práctica de la misma.

Una vez recibido dentro del término legal, recursos de reposición presentados en contra de los autos del 7 y 22 de junio y 7 de julio de 2022, por el apoderado de la parte demandada y recorrió el respectivo traslado por el apoderado de la parte demandante, mediante auto del 29 de julio de 2022, no se repuso 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 otra parte se requirió 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**, para que informara 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 diligencia de Inspección Judicial realizada el 4 de agosto de 2022, se procedió a realizar un recorrido total del bien inmueble objeto de restitución, cuyos linderos fueron debidamente verificados, encontrándose conforme los mismos con los indicados en el escrito de demanda; en razón a lo anterior el Juzgado Promiscuo Municipal Marmato, Caldas, tuvo por efectuada la Inspección Judicial del Bien Inmueble objeto de restitución de bien inmueble arrendado, además acepto el desistimiento de la solicitud de retención de los bienes muebles de la parte demandada y la posible entrega provisional del bien inmueble arrendado y demás elementos, en razón a que en el lugar objeto de diligenciarse encontraros varias personas laborando, lo anterior a petición del apoderado de la parte demandante.

Una vez notificado el demandado y transcurrido el término legal para que éste se pronunciara sobre la misma, el cual se encontraba interrumpido y que comenzó a correr a partir del día siguiente a la notificación del auto del 29 de julio de 2022, que decidió el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada este es el 2 de agosto de 2022, de conformidad con el inciso cuarto del artículo 118 del C.G.P; durante el término de 10 días, con el que contaba para pronunciarse frente al presente proceso, el mismo guardó silencio.

Pasado el asunto a Despacho para la correspondiente decisión, se procede a resolver, previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **Presupuestos Procesales**

Encuentra el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para la debida integración de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad. Por otro lado, no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

### **Problema jurídico Planteado**

De cara a las pretensiones del gestor, se sigue que el conflicto que debe ocupar al Despacho acaece si procede o no la terminación del contrato de arrendamiento,

celebrado entre las partes, ya que la parte actora argumentó que el demandado presentaba mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante los períodos comprendidos entre el 15 de abril de 2017 y 15 de marzo de 2022.

### **Del contrato de arrendamiento.**

El artículo 1973 del C.C. define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

***ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO.** 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.*

La parte que proporciona el goce se llama **arrendador** y la parte que da el precio **arrendatario**.

El contrato de arrendamiento goza de las características de **bilateral**, ambas partes, arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. **Oneroso**, tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y el goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

El contrato de arrendamiento, generalmente es **conmutativo**, se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. **Principal**, tiene existencia propia, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. **Nominado**, el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo y **Consensual**, Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Merece especial claridad afirmar que el contrato de arrendamiento es **consensual** y no solemne pues se requiere solamente de la voluntad de las

partes contractuales para su existencia jurídica, tal como lo define el artículo 1500 del Código Civil cuando enseña que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento y es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.

Al ser consensual como se indicó, el contrato de arrendamiento para su validez es ajeno a cualquier solemnidad. Significa lo anterior que cuando no hay prueba escrita documental de la celebración del contrato, no por eso deja de existir, deducción que se extracta del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P, que reza:

*“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria”.*

En torno a este anexo condicionante indispensable para la admisión de la demanda, ha dicho el doctrinante Hernán Fabio López Blanco:

*“Ciertamente, en primer término, puede adjuntarse el documento que dé cuenta del contrato en original o copia, sin que importe para nada que esté autenticado o al menos firmado ante dos testigos, basta el documento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito por las partes sin otra formalidad, para que reúna plenamente las exigencias propias de este anexo de la demanda, que la única finalidad que busca es mostrar desde un primer momento que realmente se efectuó el mismo, de donde se concluye que basta aportar el contrato de arrendamiento, en original o copia, firmado por arrendador y arrendatario, para que se cumpla el requisito.*

*“Si no existe la prueba documental del contrato, bien porque éste nunca se suscribió o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extraprocésal y si de su práctica se determina la existencia del mismo servirá como prueba de ser tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.*

*“Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar “prueba testimonial siquiera sumaria”, o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria que, no nos cansamos de repetirlo, no es la prueba deficiente ni incompleta, ni un principio de prueba, sino la que acredita cabalmente el hecho, solo que aún no ha sido sometida al requisito de la contradicción”.<sup>1</sup>*

De cara a lo anterior, en el presente asunto se adosó como prueba del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, en el cual se estableció como canon de arrendamiento mensual la suma de \$700.000, el que se pagaría el día

---

<sup>1</sup> Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, parte especial Tomo II, Hernán Fabio López Blanco, págs. 171 y 172.

quince (15) de cada mes, incumpléndose con su pago desde el 15 de abril de 2017.

Ahora bien, los convenios acordados libremente entre las partes, son ley para las mismas, sirven para determinar en cada caso en particular las obligaciones y derechos a que se encuentran sometidas, las cláusulas que recogen los compromisos concertados, obligan a las partes que intervinieron en la formación del contrato, salvo que pugnen con disposiciones de orden público o con expresas prohibiciones legales (art.1602 del C.C.).

Es de advertir que los contratantes en este asunto, se han ligado por medio de un negocio jurídico a que lo realicen, lo cumplan a cabalidad; por ello se encuentran sometidas en su actividad y conducta al acuerdo celebrado; si una de las partes incumple el compromiso, la misma ley sustancial señala lo atinente con la responsabilidad que asume frente a la parte que ha cumplido, que está dispuesta a cumplir y que se encuentra afectada con el incumplimiento.

- ✓ **De la causal invocada por la parte demandante, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.**

En el caso sublite se alegó como causal para la terminación del contrato por **mora en el pago de la renta**, desde 15 de abril de 2017 y 15 de marzo de 2022.

Ahora, siendo el pago una negación indefinida, quien la hace, en este caso el actor, se encuentra eximido de su prueba, trasladando la carga de demostrar el hecho contrario a la parte demandada, quien para ser escuchada debía cancelar los cánones de arrendamiento que el demandante alega como adeudados.

Como consecuencia de lo anterior; debía la parte demandada cancelar los cánones de arrendamiento adeudados; por lo tanto, y ante el silencio del demandado y no existiendo constancia que el mismo hubiese pagado los

cánones adeudados, se puede concluir que están acreditados los elementos necesarios como presupuestos fácticos para declarar terminado el contrato de arrendamiento, en razón al desmonte y destrucción de la planta de beneficio o molino y por el no pago de los cánones de arrendamiento, numerales 1 y 4 del artículo 2008 del Código Civil, norma que preceptúa:

**CAUSALES DE EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.** *El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

1. *Por la destrucción total de la cosa arrendada.*
4. *Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.*

Por otra parte, el artículo 384, numeral 3° del Código General del Proceso, lo siguiente:

...

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*

...

En consecuencia con lo esbozado y que la parte demandada guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda, además de que no se evidencia en la cuenta de depósitos judiciales título judicial que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o prueba de ello, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de la obligación que ató a los contendientes en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se condenará a restituir el bien inmueble dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su debida oportunidad procesal.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato, Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

## FALLA:

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre **LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D)**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **RUBEN DARIO GASPAS TREJOS**, al configurarse la causal de mora en el pago de la renta.

**SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN** a favor de los **HERDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D)** los señores **CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL, SONIA EDITH MUÑOZ GIL, GABRIELA MUÑOZ GIL, FLOR ELENA MUÑOZ GIL, CARLOS ARTURO MUÑOZ GIL, LUIS ORLANDO MUÑOZ**, quienes actúan a través de apoderado judicial del planta de beneficio o molino de oro denominado "**EL ENCANTO**", la cual se encuentra en el terreno de menor extensión de aproximadamente 591.9 metros cuadrados, ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con Ficha Catastral No.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, cuyos linderos son los siguientes:

*ESTE: Del Punto UNO con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.995,874 Norte 1.099.104,447, en dirección Sur en 9,21 metros hacia el Punto DOS, con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.997,850 Norte 1.099.095,450; lindando con posesión del señor ANTONIO GARCÍA; del Punto DOS al Punto TRES en coordenadas magna-sirgas Este 1.161.994,752-Norte 1.099.093,390, dirección sur oeste en 3,61 metros; del punto TRES al Punto CUATRO en coordenadas magna-sirgas Este 1.161.992,910-Norte 1.099.091,439, dirección suro este en 2,83 metros; del Punto CUATRO al Punto CINCO con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.990,864-Norte 1.099.087,440, dirección sur oeste en 4,47 metros. SUR: Del Punto CINCO al Punto SEIS con coordenadas magna-sirga Este 1.161.982,881 Norte 1.099.085,444, dirección sur oeste en 8.25 metros; del Punto SEIS al Punto SIETE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.975,890 Norte 1.099.081,399, dirección sur oeste en 8.06 metros; del Punto SIETE al Punto OCHO con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.971,878. Norte 1.099.085,447, dirección noroeste en 5,66*

metros, lindando en adelante con el señor ALAIN LEMUS. OESTE: Del Punto OCHO al Punto NUEVE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.971,878 Norte 1.099.093,454, dirección norte en 8,00 metros; del Punto NUEVE al Punto DIEZ con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.969,901 Norte 1.099.096,439, dirección noroeste en 3,61 metros; del Punto DIEZ al Punto ONCE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.963,874 Norte 1.099.100,553, dirección noroeste en 7,21 metros; del Punto ONCE al Punto DOCE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.961,881 Norte 1.099.105,203, dirección norte en 5,39 metros; del Punto ONCE al Punto DOCE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.961,881 Norte 1.099.105,203, dirección norte en 5,39 metros NORTE: Del Punto DOCE al Punto TRECE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.966,870 Norte 1.099.108,400, dirección noreste en 5,83 metros; del Punto TRECE al Punto CATORCE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.973,659 Norte 1.099.110,444, dirección noreste en 7,28 metros; del Punto CATORCE al Punto QUINCE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.977,657 Norte 1.099.110,444, dirección este en 4,00 metros; del Punto QUINCE al Punto DIECISIETE con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.982,942 Norte 1.099.105,397, dirección sureste en 7,07 metros; del Punto DIECISIETE al Punto DIECIOCHO con coordenadas magna-sirgas Este 1.161.986,888 Norte 1.099.103,406, dirección sureste en 4,47 metros; del Punto.

Además, como con la planta de beneficio denominada “**EL ENCANTO**” la parte demandante, le hizo entrega a demandado los siguientes equipos, herramientas y maquinaria, que hacen parte integral del contrato, deberá hacer entrega de los siguientes elementos:

- 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 (dejando constancia que, sobre este inventario, el señor LUIS EDUARDO MUÑOZ, no tiene copia alguna).

**TERCERO:** Ordenar al señor **RUBEN DARIO GASPAR TREJOS**, **RESTITUIR** al señor **HERDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE LUIS EDUARDO MUÑOZ (Q.E.P.D)** **LOS SEÑORES CRUZ ALEYDA MUÑOZ GIL, SONIA EDITH MUÑOZ GIL, GABRIELA MUÑOZ GIL, FLOR ELENA MUÑOZ GIL, CARLOS ARTURO MUÑOZ GIL, LUIS ORLANDO MUÑOZ**, los bienes inmuebles arrendados, identificado en el ordinal **SEGUNDO**, de esta providencia, en el término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la notificación de este fallo, so pena de realizarse la diligencia de restitución o lanzamiento.

**CUARTO:** En el evento de no realizarse la entrega dentro del término indicado, se **DECRETA EL LANZAMIENTO** del señor **RUBEN DARIO GASPAR TREJOS** y/o de las personas que con ella ocupen el inmueble objeto de restitución.

**QUINTO: COMISIONAR** al señor **INSPECTOR DE POLICÍA, TRANSITO Y ASUNTO MINERO DE MARMATO, CALDAS**, para que ordene a quien corresponda llevar a efecto la diligencia de lanzamiento del inmueble en referencia, si la misma tuviese lugar, a quien se le enviará el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

**SEXTO: CONDENAR** en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su momento oportuno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO**  
**JUEZ**

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado No. <u>121</u> del 19 de agosto de 2022</p>	<p><u>CONSTANCIA DE EJECUTORIA</u></p> <p>La providencia anterior queda ejecutoriada el día 24 de agosto de 2022 a las 5p.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: **a9c0b080e15558b4574def13dd19b9942fd19e1ae419a167697b51148b4691f0**

Documento generado en 18/08/2022 04:08:00 PM

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