



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, veintiuno (21) de marzo de dos mil dieciocho (2018)

CLASE DE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
 DEMANDANTE: BERNARDO ANTONIO CHICA BILBAO
 HERDER FABIÁN CHICA BILBAO
 DEMANDADO: JUAN CAMILO BAENA CHICA
 RADICADO N°: 23-675-40-89-001-2024-00077-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a decidir acerca de la posibilidad de admitir la demanda de restitución de inmueble arrendado, instaurada, a través de apoderado judicial debidamente constituido, por los señores BERNARDO ANTONIO y HERDER FABIÁN CHICA BILBAO personas mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 70.781.417 y 70.781.179 respectivamente y domiciliados en el la ciudad de Medellín, contra el señor JUAN CAMILO BAENA CHICA, a su vez mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.591.131 y domiciliado en esta vecindad.

2. ANTECEDENTES

Los señores BERNARDO ANTONIO y HERDER FABIÁN CHICA BILBAO han instaurado demanda de restitución de inmueble arrendado, contra el señor JUAN CAMILO BAENA CHICA, a fin de que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día cuatro (4) de junio de 2019 entre ellos y los ahora demandados, y que, como consecuencia de la anterior declaración se ordene a los demandados a restituirle el bien inmueble arrendado siendo a su vez condenado en costas.

A su vez, solicitan medidas cautelares con carácter de previas consistente en el embargo y secuestro de los bienes muebles, enseres y/o semovientes que tenga el demandado en el inmueble arrendado.

Como hechos fundantes de las pretensiones, textualmente transcrito de la demanda, esbozó que:

“PRIMERO: El día 4 de junio de 2019, se celebró contrato de arrendamiento entre los señores BERNARDO ANTONIO CHICA BILBAO y HELDER FABIAN CHICA BILBAO, mayores de edad, domiciliados en el la ciudad de Medellín e identificados con las cédulas de ciudadanía Nos 70.781.417 y 70.781.179, respectivamente, en calidad de arrendadores, por una parte, y por la otra, la señor JUAN CAMILO BAENA CHICA persona mayor de edad, domiciliado en el municipio de San Bernardo del Viento-Córdoba e identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.591.131, en calidad de arrendatario. El objeto de dicho contrato fue una finca rural denominada “PARCELA 4 GRUPO SICARA RIO CIEGO 2” con todas sus mejoras y anexidades ubicada en San Bernardo del Viento- Córdoba. (Ver prueba 1) El referido inmueble se encuentra descrito y alinderado en la escritura pública No. 904 del 11 de diciembre de 2018 de la Notaría Única de Lorica y en el certificado de tradición No. 140-26956 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica. (Ver prueba 2 y 3).

SEGUNDO: El precio del canon establecido en dicho contrato, ascendió a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/L. (\$6.000.000), ANUALES pagaderos de forma vencida. Se estableció que el plazo del contrato sería de cuatro (4) años contados desde la fecha del 19 de marzo de 2019 hasta el 19 de marzo de 2023. A la fecha el canon de arrendamiento no se ha incrementado.

TERCERO: Se estableció que la destinación del inmueble sería para actividades agrícolas y ganadería.

CUARTO: En la actualidad, el señor JUAN CAMILO BAENA CHICA, se encuentra en mora en 4 anualidades. Teniendo un saldo en mora por valor de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M.L (\$24.000.000), los cuales relaciono de la siguiente manera: (...)

CUARTO(sic): Además del incumplimiento descrito, es claro que en la actualidad el plazo establecido en el contrato ya acaeció, razón por la cual el arrendatario ya debió haber restituido el inmueble

descrito en el hecho primero a mis mandantes, a más tardar el día 20 de marzo de 2023, lo que a la fecha no ha sucedido”.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1. Competencia.

Este Juzgado es competente para conocer de esta demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo, 17 numeral 1º, 26 numeral 6º y 28 numeral 7º del Código General del Proceso encontrándonos ante un proceso verbal de restitución de inmueble de mínima cuantía.

2. Problema Jurídico

Corresponde al juzgado determinar si es procedente o no admitir la demanda.

3. El despacho estima que es procedente la admisión de la demanda, teniendo en cuenta lo siguiente:

Artículo 90 del Código General del Proceso establece que: *“Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante...”*

El numeral 1º del artículo 384 del C.G.P. establece que:

“Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamientos suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprosesal o prueba testimonial si quiera sumaria”

Por su parte la ley 2213 de 2022 determina unas exigencias para el trámite de la demanda privilegiando la virtualidad en los procedimientos, así en su artículo 6º detalla:

“La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. No obstante, en caso que el demandante desconozca el canal digital donde deben ser notificados los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión...”

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, *simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados.* Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. *De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.*

Tenemos que, el presente proceso es un proceso de mínima cuantía por cuanto el artículo 26 del CGP establece que en los procesos de tenencia por arrendamiento la cuantía de determina por el valor del canon vigente multiplicado por el término inicialmente pactado lo que equivale a decir según la prueba aportada en la demanda que sería multiplicar 4 años (termino inicialmente pactado) por la suma de \$6.000.000.00 que es el canon vigente que encaja dentro de los procesos de mínima cuantía; a su vez, del examen realizado a la demanda en forma integral, se concluye que reúne los requisitos previstos en la ley –artículo 82 CGP- y fueron arrojados los anexos conforme a las previsiones de los artículos 83, y 84 en armonía con el 384 del Código General del Proceso, y también los requisitos adicionales contenidos en la ley 2213 de 2022, no siendo necesario el envío previo o paralelo de la demanda a la parte accionada por la solicitud de medidas cautelares que, a su vez, son procedentes en este tipo de procesos. Todo ello fuerza a proceder a la admisión de la

demanda, ordenándose, la notificación personal del demandado y demás actuaciones que sean menester.

Por otro lado, respecto de la solicitud de medidas cautelares de embargo y secuestro de los bienes muebles, enseres y semovientes que se hallen en el inmueble objeto de la restitución y que sean de propiedad del arrendatario a efectos de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se llegaren a causar, en concordancia con el contenido normativo del artículo 384 numeral 7º, las mismas se tornan procedentes, pero, para poder proceder a su decreto, en forma previa, deberá el interesado, prestar caución en cuantía equivalente a un 35% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda (mejor dicho, el 35% de la estimación de los cánones adeudados hasta el momento de la presentación de la demanda, según artículo 590 – 2º del C.G.P., rata ese que se considera razonable y proporcionada para poder proceder a decretar las medidas pretendidas y precaver cualquier perjuicio y monto del mismo que se llegasen a ocasionar con su práctica.

No se torna procedente expedir oficio alguna para hacer investigación respecto de propiedad de bienes a nombre del actor ya que no es motivo o razón ni objeto del presente proceso ni podría entenderse como razonado y proporcionado que, so pretexto de solicitar medidas cautelares, se imponga esa carga completamente ajena a la función jurisdiccional y que hace parte más bien de la esfera propia dispositiva de la misma parte.

Teniendo lo anterior, el Juzgado...

RESUELVE

PRIMERO.- Admitir la demanda verbal de restitución de inmueble promovida por los señores BERNARDO ANTONIO y HERDER FABIÁN CHICA BILBAO personas mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 70.781.417 y 70.781.179 respectivamente y domiciliados en el la ciudad de Medellín, contra el señor JUAN CAMILO BAENA CHICA, a su vez mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.591.131 y domiciliado en esta vecindad.

SEGUNDO.- Imprímasele a esta demanda de mínima cuantía, el procedimiento correspondiente al del proceso de restitución de inmueble consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso siguiendo los lineamientos del proceso verbal sumario del Título II capítulo I Código General del Proceso.

TERCERO.- Este Auto le será notificado al demandado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del C.G.P. y/o, de darse los presupuestos, conforme los postulados del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, en cuyo momento se le hará entrega de copia de la demanda y sus anexos, y se le hará saber que dispone, a partir de entonces, del término de diez (10) días para excepcionar.

CUARTO: Prevéngase al demandado en el sentido de que para ser oído en el presente proceso, conforme lo ordena el artículo 384 numeral 4º inciso 2º del CGP, deberá aportar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres (3) periodos, o las consignaciones efectuadas conforme a la ley y por los mismos periodos a favor de aquel o, haya consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba arrojada a la demanda tienen los cánones adeudados.

QUINTO: A efectos de poder decretar medidas cautelares solicitadas por la accionante, ORDÉNESE a la parte actora que preste caución equivalente al 35% del valor de los cánones adeudados por la parte demandada hasta la fecha de esta providencia para amparar el pago de perjuicios que se pudiesen ocasionar con la realización de dichas cautelares en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 603 del CGP, la cual deberá prestarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído, haciéndole la claridad a la actora que debe hacerse para el presente proceso de restitución de inmueble y no para un ejecutivo.

SEXTO: Reconocer personería para actuar en la presente actuación al doctor MANUEL ALEJANDRO ORREGO GARCÍA identificado con C.C. No. 1.128.407.199 y T.P. No. 244.432 del C. S. de la J. conforme los poderes a él conferidos en legal forma por los accionantes. Déjese constancia que respecto de la vigencia de sus credenciales e información se consultó la plataforma URNA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Juan Carlos Corredor Vasquez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **6bf6f84472ac2b18c82c5969f136fa1b2dfd7de902a43fa19374e82b0a24abc3**

Documento generado en 21/03/2024 03:07:25 PM

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