



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
ZIPACON - CUNDINAMARCA**

Zipacón, once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RAD NO.25-898-40-89001-2021-00007-00
DEMANDANTE: BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA
DEMANDADOS: GERMAN VIVAS MONTENEGRO
BETTY GOMEZ RODRIGUEZ**

La señora **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, a través de apoderada judicial, demandó en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a **GERMAN VIVAS MONTENEGRO** y **BETTY GOMEZ RODRIGUEZ**, a fin de obtener la restitución del invernadero de un área aproximada de ochenta metros cuadrados (80 m²), ubicado en el predio denominado “Finca El Encanto”, Vereda Laguna Verde, sector Guadualito, jurisdicción del Municipio de Zipacón - Cundinamarca.

SUSPUESTOS FACTICOS:

PRIMERO: La demandante **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, como Arrendadora celebró, mediante documento privado de fecha 16 de Enero de 2015, un contrato de arrendamiento de un Cultivo de Rusco - Palma Rivelina con los demandados Arrendatarios **GERMAN VIVAS MONTENEGRO** y **BETTY GOMEZ RODRIGUEZ** cultivos que se encuentran sobre TRES MIL OCHENTA METROS CUADRADOS (3080 M²) del inmueble ubicado en el municipio de Zipacón Cundinamarca, vereda Laguna Verde, sector Guadualito Finca EL ENCANTO, identificado con matrícula Inmobiliaria No.156-35281 y cedula catastral No.000000060318000 este predio se encuentra determinado por los siguientes Linderos tomados del título de adquisición de la Demandante, escritura Publica No.0038 del 17 de enero de 2007: A partir del mojón No. 1 árbol de Blanquillo, demarcado con pintura Roja y situado en el camino carretable que en la unión sube y conecta con la carretera que va hacia la vereda Laguna Verde en una extensión de 76.70 Ml limitando por el sur con predios de Aurora Gaona hasta el mojón numero dos (2) un árbol marcado con pintura Roja a partir de este punto mojón dos (2) y hacia el sur y por el oriente del vendedor limitando por el occidente del predio la Josefina de propiedad de María Josefa García escritura 3200 página dos (2) en extensión de 90.30ML, hasta el mojón número tres (3), ubicado en el límite con el predio mi Paraíso de propiedad de Inés A de Velásquez, C) en este punto hacia el occidente y por el sur del vendedor limitando con el Norte del predio mi paraíso de Inés A Velásquez, con una extensión de 73.00 ML, hasta el mojón numero 4 un árbol de Caucho ubicado a la orilla del camino carretable que de la unión conduce a la carretera que va a la vereda Laguna verde d) de ese punto hacia el norte y por el occidente del vendedor limitando con el Oriente del camino Real carretable antes nombrado en una extensión de 92.00ML; hasta encontrar y unirse con el mojón número uno (1) punto de partida de límites, por el Norte, ya descrito en primer lugar



numeral a) NO OBSTANTE LA CABIDAD Y LINDERAS LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término de SEIS (6) años contados a partir del Cinco (5) de Enero de 2015 y terminando el Seis (6) de Enero de 2021, la contraprestación era pagar un CANON de arrendamiento Anual de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.200.000), pago que debían efectuar anticipadamente los ARRENDATARIOS dentro de los CINCO (5) PRIMEROS días del mes de Enero de Cada Anualidad. Cabe aclarar que los dos primeros años solo cancelaron SETECIENTOS MIL PESOS M.L. (\$700.000) de común acuerdo entre las partes para que con el valor restante pudiera poner en producción los cultivos; Dentro del contrato las partes no acordaron renovación de contrato solo especifican en la CLAUSULA QUINTA que la vigencia del contrato de arrendamiento expira el día 06 de Enero de 2021.

TERCERO: en el mes de Agosto del año 2019 la señora Demandante Beatriz Becerra, viajo a Colombia y estuvo de vacaciones en su predio EL ENCANTO, donde pudo evidenciar que los señores ARRENDATARIOS se habían extralimitado de los 3.080 metros de terreno Arrendados; manifiesta la Demandante que incluso estaba haciendo uso del baño de la casa, del lavadero y los corredores de la vivienda los cuales encontró sucios, con olores desagradable, encontró una máquina de cortar pasto para ganado en uno de los pasillos y a su alrededor todo se encontraba en completo desaseo he invadido de animales que no eran de su propiedad; estando allí la Arrendadora y hoy Demandante se vio con el señor Demandado GERMAN VIVAS MONTENEGRO quien le solicito este último le renovara el contrato de arrendamiento por dos (2) años más, a lo que ella le contesto que NO que ella necesitaba ver su finca limpia y despejada nuevamente, el señor Arrendatario VIVAS insistió y ella por no entrar en controversia le manifestó que lo iba a pensar y hasta la terminación del contrato no volvieron a tener ningún tipo de contacto verbal ni telefónico; el único medio de comunicación han sido los memoriales del 5 de julio de 2020 y el de 29 de septiembre de 2020, donde ella le Notifica la Terminación del Contrato y restitución de la propiedad para el día 6 de Enero de 2021. Es decir señor Juez que el señor ARRENDATARIO VIVAS sabia de primera mano desde hace más de 16 meses, que la Arrendadora no tenía ninguna intención de renovar ni prorrogar en el tiempo el Acuerdo de Voluntades suscrito por las partes.

CUARTO: Me permito informar a su señoría que mi prohijada desde hace 38 años vive en la ciudad de Viena Austria y visita nuestro país en promedio dos veces al año, pero no ha podido venir desde el 2019 a Colombia a Causa de la Emergencia Sanitaria por el COVID19, en el 2020 por esta razón delego a su hija JACKELIN PUERTO BECERRA por medio de poder especial autenticado ante el consulado de Colombia en Viena el día 22 de Junio de 2020, para que en su nombre y representación recibiera el inmueble denominado FINCA EL ENCANTO por parte de los hoy demandados GERMAN VIVAS MONTENEGRO y BETTY GOMEZ RODRIGUEZ el día 6 de enero de 2021, fecha en la cual se terminaba la vigencia del contrato de Arrendamiento.



QUINTO: La señora JACKELIN PUERTO BECERRA manifiesta bajo la gravedad de juramento que en el mes de Febrero de 2020 el señor GERMAN VIVAS se comunicó con ella por vía Celular y le solicito le Ampliaran el Contrato de Arrendamiento de los Cultivos por Dos (2) años más, a lo que la señora JACKELINE le respondió Rotundamente que NO ya que le parecía que él había abusado de la confianza que le había dado su señora madre BEATRIZ BECERRA, y que en la Ausencia de la Demandante hicieron toda clase de actos abusivos he ilegales dentro de la mayoría del predio; así que desde este mes de febrero de 2020 los ARRENDATARIOS y hoy DEMANDADOS tienen claro que no se les iba hacer ningún tipo de ampliación de Contrato al igual que ya se lo había manifestado la directa Arrendataria en Agosto de 2019. El Demandado alegan que es obligación de la Arrendadora y hoy Demandante mantenerles Activo el Contrato de Arrendamiento ya que ellos habían sacado un crédito Bancario para realizar las mejoras a los cultivos hacia aproximadamente tres (3) años y que aún faltaban cuotas de pago en el Banco; así que si la ARRENDADORA quería pedirles los cultivos debía cancelarles las mejoras realizadas he indemnizarlos económicamente; En este sentido los Demandados desde que gestionaron el crédito vienen incumpliendo el Acuerdo de Voluntades firmado por los dos extremos ya que dentro de las condiciones contractuales se encuentra la condición de no realizar este tipo de obligaciones Bancarias "CLAUSULA TERCERA: mejoras y conservación LOS ARRENDATARIOS se obligan a su costa para con la ARRENDADORA a efectuar las mejoras necesarias para el buen funcionamiento y conservación de los (3000 metros 2) sin que dicho mejoramiento den lugar a reclamar el pago de las mismas al termino del contrato" CLAUSULA DECIMA LOS ARRENDATARIOS no podrán hacer uso del inmueble al que se relaciona en este contrato para hacer préstamos bancarios, ni hipotecas ni cualquier otro a beneficio mismo.

SEXTO: Teniendo en cuenta lo manifestado en el HECHO anterior, la señora JACKELINE PUERTO solicito a su señora madre escrito Formal donde manifestara a los ARRENDATARIOS el Aviso de entrega del inmueble por terminación del contrato de arrendamiento; oficio que realizó la Demandante y autentico ante el consulado de Colombia en Viena - Austria el día 22 de junio de 2020; el documento llego a Colombia el primero de julio y la señora JACKELINE PUERTO solicito a la estación de policía de Zipacón (subestación de la inspección del Ocaso) acompañamiento para la entrega del documento ya que sospechaba que el señor Arrendatario no lo iba a recibir de la mejor forma o se iba a comportar agresivamente con ella, como normalmente lo ha sido desde el mes de Febrero de 2020 cuando se le informo que no le iba Arrendar más los Cultivos de la Propiedad EL ENCANTO; así que el día 5 de Julio de 2020 arribo al inmueble arrendado en compañía del PATRULLERO DE LA POLICIA NACIONAL CESAR EDILSON VIRGUEZ CRUZ quien entrego la notificación de Aviso al señor demandado GERMAN VIVAS MONTENEGRO quien lo recibió, pero se negó rotundamente a firmar el documento según el "por motivos de asesoramiento de su Abogado" así que dentro de la copia del documento el PATRULLERO VIRGUEZ procedió a dejar la anotación con lo manifestado por el DEMANDADO y fijo fecha y hora de la entrega. Por error y/o confusión del PATRULLERO al dejar la fecha del día de la entrega del documento puso el número 15 en vez de 5 y para corregir



su error y evitar tachaduras o enmendaduras al documento realizo una DECLARACION JURAMENTADA ante la Notaria Primera de Facatativá donde manifiesta bajo la gravedad del juramento que por error manuscrito diligencio mal la fecha de notificación siendo correcto el día 5 de julio del año 2020, documento que se adjunta al escrito demandatorio junto con un video del día y hora de la entrega de la Notificación al Demandado GERMAN VIVAS donde se evidencia que es el patrullero VIRGUEZ es quien hace la notificación al Arrendatario.

SEXTO: Se realizó por parte de la señora JACKELIN PUERTO escrito donde se le Aviso a la señora BETTY GOMEZ RODRIGUEZ por segunda vez que debían entregar los cultivos junto con el inmueble en la fecha prevista en el Contrato; oficio que fue entregado el día 1 de septiembre de 2020 por parte de la Abogada SONIA MOYANO a quien también le manifestaron que “el Abogado Gustavo” les había dicho que no debían firmar ningún tipo de Notificación ya que la Ley les otorgaba 6 años más de Arrendamiento por ser cumplidos en los pagos anuales de arriendo y además se trataba de un contrato Comercial así que la Arrendadora no tenía derecho de exigir la restitución y que si lo hacía debía pagar una indemnización a los Arrendatarios de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$18.000.000); a lo que la Abogada Sonia Moyano le manifestó que la Finca era Rural y no se encontraba dentro de un área Comercial o cerca de una vía principal y no era un establecimiento de comercio ya que allí no se vendía directamente ningún producto al detal y que si fuera comercial el predio debía tener una matrícula mercantil y por ende un Registro ante Cámara de Comercio entre otras obligaciones que se le exige al Comerciante ante la Alcaldía Municipal, además le aclara que las leyes Colombianas no exigen a los Arrendadores tener un inmueble en Arriendo por el término que decida el Arrendatario y aún más por la suma Irrisoria en la que la Demandante le tenía Arrendado”; manifiesta la señora JACKELIN que el valor que piden por entregar el inmueble ni siquiera lo ha recibido en pago de CANONES a su señora madre, ya que los dos primeros años cancelaron tan solo \$700.000 al año y los cuatro años restantes UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) y con el tema de las inversiones y mejoras hechas a los cultivos que alegan los Arrendatarios se encuentran contempladas dentro del Contrato de Arrendamiento que correrían por cuenta de los ARRENDATARIOS; Paso seguido de la entrega del aviso los Demandados con muy mala actitud, tomaron el documento, no firmaron nada he hicieron caso omiso a la solicitud. Dando por concluido que los ARRENDATARIOS se negarían hacer la entrega en la fecha prevista en el contrato de Arrendamiento Clausula Quinta.

SEPTIMA: La señora JACKELINE PUERTO al ver que los Demandados no querían firmar las notificaciones que se les enviaban, opto solicitar a la Demandante un segundo Oficio dirigido a los Arrendatarios y hoy Demandados, y lo envió por Correo Certificado INTER - RAPIDISIMO el día 24 de septiembre del año 2020 quienes lo recibieron el día 29 de septiembre del año inmediatamente anterior recibiendo este comunicado la señora Arrendataria BETTY GOMEZ hoy demandada según consta en la guía Original entregada por la empresa de correos y aportada como prueba documental



al presente escrito demandatorio donde se evidencia que es ella quien firma la guía de entrega al igual se prueba la entrega con la Certificación que expidió Inter-Rapidísimo.

OCTAVO: el 15 de Agosto de año 2019 el hijo de la demandante el señor WILLIAM PUERTO BECERRA llegó a vivir al predio EL ENCANTO objeto de la Litis junto con su esposa y 4 niñas menores de edad; y empezó a evidenciar una serie de abusos e irregularidades que estaban cometiendo los Arrendatarios; en primer lugar se dio cuenta que el señor GERMAN VIVAS se extralimito de los 3080mtrs Arrendados y planto un nuevo cultivo de COCULOS en una área cerca a la arrendada pero que pertenecía a los prados privados del inmueble de mayor extensión, esto lo hizo sin ningún tipo de Autorización por parte de la Arrendadora; pero eso solo fue el principio de todas las Irregularidades que ha venido Cometiendo los Arrendatarios. El señor WILLIAM PUERTO se percató que sobre las cuerdas del poste de la Luz del inmueble bajaba un cable que se encontraba pegado a las cuerdas de alta tensión, al hacer el recorrido pudo evidenciar que el señor Arrendatario GERMAN VIVAS tenía un contrabando de Fluidos Eléctricos dentro del Inmueble y lo utilizaba para Instalar Cuerdas de luz alrededor de los cultivos y en las praderas de la finca de mayor extensión, para ingresar Ganado y Caballos para que se comieran los prados, además tenía instalada una maquina cortadora de pasto y la encendía con esta Luz de contrabando en los patios de la vivienda de la Demandante generando mugre y basura; en la parte inferior del predio de mayor extensión se encuentra un Lote con algunos árboles frutales, donde el Arrendatario GERMAN VIVAS de manera abusiva hizo lo mismo, cerco con cuerda eléctrica de contrabando he ingreso bovinos y caballos, no sin ser esto suficiente, corto las plantas de vástago de Guineo de la propiedad de la DEMANDANTE usándolas como alimento a los animales ingresados sin ningún tipo de permiso. Sin ser menos grave los hechos anteriores en especial el del contrabando de Luz eléctrica; en las épocas de Cosecha manifiesta el Hijo de la Demandante WILLIAM PUERTO los Demandados bajan de los arboles toda la fruta (Cítricos) y sin ninguna autorización o reparo se la llevan, asume la Demandante que es para Venderla ya que la carga por bultos.

NOVENO: Como ya lo manifesté señor Juez el hijo de la Demandante vive desde hace año y medio en la Propiedad, lo grave de la situación es que convive junto a su esposa y 4 niñas menores de edad y la gran preocupación de este señor es el ingreso constante de trabajadores a los cultivos, quienes no tienen reparo en utilizar la entrada principal del predio que queda junto a la vivienda donde habitan las menores e ingresan no solamente a cualquier hora del día sino también en la noche, estas personas siempre están manejando un lenguaje vulgar y nada apropiado para las menores; además los Arrendatarios y sus dependientes siempre entran con Perros bravos, lo que hace aún más intolerante la convivencia entre los Familiares de la Demandante y los Arrendatarios.

DECIMO: La señora JACKELIN PUERTO al ver toda la situación que se estaba presentando en el Predio Arrendado, se dirige a la Inspección de Policía del municipio de Zipacón en busca de ayuda y radica una Solicitud de



Conciliación entre ella como Apoderada de LA ARRENDADORA y los señores ARRENDATARIOS BETTY GOMEZ y GERMAN VIVAS, esta Solicitud es radicada ante la inspección de Policía de Zipacón el día 23 de septiembre de 2020 bajo el Radicado 1900; pasa un mes calendario y no recibe respuesta alguna por parte del Inspector de Policía MIGUEL ANGEL BARRERA REYES; por lo que la señora JACKELIN elabora y radica ante el mismo despacho QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACION A LA POSESION, radicada el día 26 de Octubre de 2020 bajo el No.2187, buscando que por todos los hechos perturbatorios que estaba ocasionando este señor Arrendatario se le impidiera el ingreso al inmueble o por lo menos dejara de cometerlos; pasa todo el mes de noviembre y diciembre y sin recibir ningún tipo de notificación por parte del Inspector de Policía radica un oficio el día 16 de diciembre antes que se cumpliera la Fecha de Terminación del Contrato de Arrendamiento pero tampoco recibe respuesta positiva se dirige nuevamente a la Inspección de Policía de Zipacón y le programan fecha de Audiencia Publica contemplada en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 para el día 19 de Enero de 2021; teniendo en cuenta que a la fecha de la audiencia en la Inspección de Policía los Demandados aún siguen dentro del predio. El inspector de policía se constituye en audiencia pública y finalmente RESUELVE NO encontrar responsable al señor GERMAN VIVAS MONTENEGRO de la perturbación a la posesión, que el tema del contrabando de Luz no es consorte de la Inspección, además manifiesta que no ve en que está perturbando el predio Arrendado el querellado; el Inspector no toma medidas sobre lo solicitado por la querellante de los hechos que se alegan por medio de su apoderado; No considera que sea perturbación, la extralimitación de área arrendada, tampoco le vio importancia el ingreso de semovientes a los prados privados de la propiedad de mayor extensión, ni las plantaciones nuevas que no se encontraban contempladas en el contrato principal y mucho menos que haya utilizado el contrato de Arrendamiento para que gestionara créditos y finalmente y lo más grave que el sigue dentro del predio habiéndose terminado el contrato el día 6 de enero del año 2021, habiendo sido Notificados los Arrendatarios desde hace más de un año verbalmente por la Arrendadora y su hija; y en debida forma por escrito a los 6 y 3 meses anteriores a la fecha de Caducidad, el Inspector desestimo todos los hechos y pretensiones de la querrella Policiva. Posterior a este Fallo el ARRENDATARIO GERMAN VIVAS, toma más poder ya que considera que se falló a su favor y que puede seguir con el predio Arrendado por el termino de 6 años más y como retaliación frente a la Querellante JACKELIN y el señor WILLIAN PUERTO ingresa al predio una cantidad considerable de bultos de Gallinaza los cuales expelen olores nauseabundos y los deja alrededor de la vivienda para que los habitantes se tengan que aguantar estos olores incluyendo las cuatro niñas de las cuales 3 de ellas no superan los 10 años de edad.

DECIMO PRIMERO: señor Juez, a los ARRENDATARIOS de todas las formas posibles se les ha notificado y se le ha hecho saber con más de un año de anticipación de la terminación del contrato, que no es del Interés de la Demandante continuar con ellos como Arrendatarios, y que a pesar de todos los actos perturbatorios y abusos ilegales que han hecho se les dejo terminar el tiempo preestablecido en el Acuerdo de Voluntades, pero la demandante



manifiesta su intención de retirar estas personas definitivamente del inmueble para ella poderlo ocupar de manera personal junto a sus hijos y nietos, que no tolera más abusos por parte de este señor GERMAN VIVA MONTENEGRO y BETTY GOMEZ.

PRETENSIONES:

Se plasman en el libelo las siguientes pretensiones:

1.- Se declare terminado el contrato de arrendamiento de un Cultivo de Rusco - Palma Rivelina, celebrado el día 16 del mes de Enero de 2015 entre BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA como arrendadora y GERMAN VIVAS MONTENEGRO y BETTY GOMEZ RODRIGUEZ como arrendatarios, por terminación de la vigencia del contrato el cual iba hasta el día 6 de enero del año 2021.

2.- Se condene a los demandados GERMAN VIVAS MONTENEGRO y BETTY GOMEZ RODRIGUEZ a restituir a la Demandante BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA, la totalidad del inmueble denominado EL ENCANTO donde se encuentran los cultivos de Palma Rivelina Y Ruscos; predio identificado con Matricula Inmobiliaria No.156- 35281 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativá, ubicado en el municipio de Zipacón - Cundinamarca, vereda LA CAPILLA sector Guadualito determinado por los linderos descritos en el HECHO PRIMERO de este escrito demandatorio tomados del Título de adquisición 0038 del 17 Enero 2007.

3.- Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren los denominados presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; tampoco se observa irregularidad que tipifique nulidad procesal que imponga la adopción de medidas de saneamiento, concurren los presupuestos procesales razón por la cual es procedente entrar a proferir decisión de fondo.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado (Art. 1973 C. C.). Siendo un acto meramente consensual, no



sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes - arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte -arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre los demandantes y demandado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales, conforme lo dispone el artículo 1602 del Código Civil; así mismo, en el canon 1603 *ídem* se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1°. Usar la cosa según los términos del contrato; 2°. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. Pagar el precio del arriendo.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza.»¹

1



Es de la esencia del contrato de arrendamiento: i) la manifestación de voluntad de las partes, ii) el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario y iii) el precio o canon de arrendamiento que deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

En cuanto al primero de estos presupuestos, el artículo 1502 del Código Civil establece que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios (error, fuerza o dolo) situación ésta que acaece en el proceso que aquí y ahora llama la atención, es decir, no hay presencia de ningún vicio del consentimiento.

Con respecto al bien objeto de arrendamiento, el artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como los de habitación y uso.

En lo que atañe al precio o canon, éste es la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador, el cual si bien podrá determinarse con posterioridad a la celebración del contrato.²

EL CASO CONCRETO MATERIA DE ANÁLISIS

Consta que la demandante Beatriz Becerra Guatibonza, cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento, toda vez que con la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento de cultivo de rusco y palma rivelina, conforme lo exige la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad arrendatario, documento que aparece visible a folio 7-8 del expediente el cual constituye plena prueba, como quiera que es auténtico, conforme lo preceptuado en el artículo 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por los opositores, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la prosperidad o no de la excepciones, referente a la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Como fundamento de las pretensiones, señala la demandante que la causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial, se finca en la terminación de la vigencia del contrato pactado hasta el día 6 de enero del año 2021.

² Artículos 1854 y 1976 del Código Civil



Tramitado en debida forma este asunto, tenemos como la parte convocada por pasiva fue notificada conforme a los lineamientos del artículo 6 y 8 del decreto 806 de 2020, quienes oportunamente dieron respuesta a la demanda proponiendo excepciones de mérito.

Como primer medio exceptivo se propuso la excepción denominada:

(i) RÉGIMEN APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Alega la parte excepcionante que la actora de manera equivocada y sesgada considera que el contrato celebrado el 16 de enero de 2015, se rige bajo los parámetros de la ley 820 de 2003 esto es, el régimen de vivienda urbana. En contraposición, a su juicio, dada la calidad de comerciante de la demandada BETTY GOMEZ RODRIGUEZ, el régimen aplicable al contrato de arrendamiento sería el establecido para los contratos de arrendamiento de establecimiento comercial y se rige por las normas mercantiles.

Frente a la actividad económica a la que se dedica la demandada BETTY GOMEZ RODRIGUEZ, afirma la parte pasiva, que dicha calidad se encuentra probada con el Registro Único Tributario (RUT), de conformidad a lo establecido en los artículos 10 y 26 del Código de Comercio.

Para el Juzgado, en tal virtud el artículo 10 del Código de Comercio, es claro en indicar que quien desarrolla profesionalmente cualquiera de las actividades consideradas por la ley como mercantiles, sea persona natural o jurídica, por intermedio de un apoderado o mandatario, es comerciante, entendido el ejercicio profesional, según interpretación doctrinal, en el sentido de que se trate de una actividad habitual y fuente principal de sus ingresos.³

Así mismo, es importante tener presente la presunción prevista en el artículo 13 del Código de Comercio, así: “Artículo 13. PRESUNCIÓN DE ESTAR EJERCIENDO EL COMERCIO. Para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos: 1) Cuando se halle inscrita en el registro mercantil; 2) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y 3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.”

Conforme a la disposición transcrita, se presume comerciante la persona natural o jurídica que se encuentre inscrita en el registro mercantil, o que tenga establecimiento de comercio abierto al público o que se anuncie al público como comerciante.

El artículo 167 inciso 1º del C. G. del P, dispone que: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.” La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar, y la afirmación indefinida, como en el caso presente, gravita en la parte demandada el

³ PINZÓN GABINO JOSE, Introducción al Derecho Comercial. Editorial Temis S.A. Bogotá, Colombia, 1985 páginas 246 y 247



deber fundamental de demostrar la calidad de comerciante que alega, como se pasa a decantar.

En este orden de ideas, se aprecia que la parte excepcionante no demostró que la señora BETTY GOMEZ RODRIGUEZ que para la fecha en que se suscribió el contrato y durante el termino del contrato ejerza una actividad mercantil, de las enlistadas en el artículo 20 del Código, así como tampoco acreditó su inscripción en el Registro Mercantil, documento que permite a todos los empresarios ejercer cualquier actividad comercial y acreditar públicamente su calidad de comerciante. No se encuentra probado que los demandados ejerzan una actividad comercial y que el predio “Finca el Encanto” se encuentre inscrito como establecimiento abierto al público o que publicite tal calidad ante un público, conforme las exigencias del citado artículo 13 del Código de Comercio.

En el interrogatorio de parte, la señora BETTY GOMEZ RODRIGUEZ al ser interrogada sobre su ocupación u oficio, indicó que se dedica al cultivo de follajes; sobre el tipo de contrato celebrado con la señora **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, indicó que fue de carácter rural; sobre la acreditación como comerciante inicialmente afirmó que se encuentra inscrita en cámara de comercio desde el 2014 más o menos y paga impuestos por renta desde hace 3 años y maneja facturas; afirma que con la contestación de la demanda allegó el registro mercantil, empero al ponerse de presente el expediente, reconoció que dicho documento no fue aportado. Al respecto, en los alegatos de conclusión, el apoderado de la parte demandada reconoce que, si bien no acreditaron la calidad de comerciante, los testimonios recepcionados permiten probar que los demandados se dedicaban al comercio de follajes en la región.

Resulta evidente que el testimonio de MIGUEL NARVAEZ CORTES y las pruebas documentales allegadas con la cual se pretende acreditar la calidad de comerciante, esto es el Formulario de Registro Único Tributario, los balances generales, los estados de ganancias y pérdidas, las declaraciones de rentas y las certificaciones de FOLLAJES HERRERA S.A.S, no son las pruebas idóneas para probar el ejercicio de una actividad comercial en el invernadero dado en arriendo, porque como se ha dicho, para todos los efectos legales, se presume la calidad de comerciante sí acredita los requisitos enlistados en el referido artículo 13 del Código de Comercio, lo cual no aconteció en el presente caso.

Ahora, otras de las razones por las cuales al contrato no podría reconocérsele el régimen aplicable para los contratos de arrendamiento de establecimiento comercial, en razón a que la actividad de floricultura hace parte del sector agropecuario y así lo ratifica la parte pasiva, al indicar en el escrito de excepciones que “los ARRENDATARIOS celebraron el contrato de arrendamiento con la única y exclusiva finalidad de explotar económicamente el bien en cuestión y vender los frutos de la cosecha en los escenarios destinados para el comercio de bienes de origen agropecuario”



De acuerdo a lo contemplado en el numeral 4 del artículo 23 ibidem, no son mercantiles *“las enajenaciones que hagan directamente los agricultores o ganaderos de los frutos de sus cosechas o ganados, en su estado natural. Tampoco serán mercantiles las actividades de transformación de tales frutos que efectúen los agricultores o ganaderos, siempre y cuando que dicha transformación no constituya por sí misma una empresa”*.

Cierto resulta ser que, el contrato de arrendamiento recae sobre un invernadero con un área aproximada de 3.000 metros cuadrados y el otro de 80 metros cuadrados, destinados al cultivo de Rusco y palma rivelina, del cual se sabe que se recoge el cultivo efectuando cortes en las ramas, es decir, el producto de la cosecha no se transforma. Si bien, como lo alega la parte demandada, el cultivo no es para consumo propio, claro resulta ser que se trata de una actividad agroindustrial que no tiene transformación.

A partir del anterior análisis concluye el Juzgado que, al contrato de arrendamiento no puede aplicársele el régimen de los contratos de carácter comercial (i) el cultivo de follaje, en los términos del Código de Comercio no se considera un acto mercantil, por tratarse de una actividad de tipo agropecuaria (ii) no se acreditó que la parte demanda ejerciera una actividad comercial en el predio (iii) no se demostró que el predio “Finca el Encanto” se encuentre inscrito como establecimiento abierto al público; así las cosas, se ha de declarar como no probada esta excepción.

Entonces, el debate se centra en entrar a resolver cual es el régimen aplicable al contrato suscrito por los señores **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, en calidad de arrendadora y **GERMAN VIVAS MONTENEGRO** y **BETTY GOMEZ RODRIGUEZ**, como arrendatarios.

Del contrato de arrendamiento arrimado al plenario se verifica que los contratantes no indicaron expresamente cual sería la normatividad aplicable al contrato. Al respecto, la parte actora en la demanda plasmó como fundamento de derecho la ley 820 de 2003, esto es, el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y al descorrer el traslado de las excepciones de mérito, afirmo que en el presente asunto debe darse aplicación a la ley 4 del 1973 por tratarse de un contrato rural, normatividad que regula parcialmente este tipo de contratos y por no existir una normatividad especial aplicable para los contratos de predios rurales, la praxis dice que lo no contemplado en las normas especiales lo regula el Código Civil.

Sobre el particular, ha de decirse que la ley 4 de 1973, no regula los contratos de arrendamiento de predios rurales, además, dicha norma fue derogada por el Art. 178 de la Ley 1152 de 2007, razones por las cuales no podría aplicarse en el caso en concreto dicha normatividad.

Entre tanto, los testigos JACKELIN PUERTO BECERRA y WILLIAM GUSTAVO PUERTO BECERRA, declararon en la vista pública todo el conocimiento que tenían sobre las circunstancias de tiempo modo y lugar en que saben se celebró el contrato de arrendamiento. Estos testigos fueron tachados por el



apoderado de la parte demandada, en razón al parentesco, madre e hijos, existente entre ellos y la demandante **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, lo cual considera afecta la credibilidad de sus afirmaciones.

De acuerdo a la doctrina, el testimonio es la declaración que realiza un tercero, ajeno a la contención, pues no tiene relación jurídica procesal con las partes; sobre los hechos que le constan por percepción directa.

El artículo 211 del C.G.P., norma aplicable en el presente asunto, dispone que:

"Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencia, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales y otras causas. La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo a las circunstancias de cada caso".

La tacha es un cuestionamiento que se realiza respecto del testigo, bien por sus calidades personales, bien por sus relaciones afectivas o convencionales con las partes, de modo que su declaración pueda estar influenciada por elementos ajenos a su simple percepción, lo que lo torna en "sospechoso". Por ello, corresponde a este operador judicial efectuar un análisis severo con respecto a cada uno de ellos para determinar el grado de credibilidad que ofrecen y cerciorarse de su eficacia probatoria.

Los señores JACKELIN PUERTO BECERRA y WILLIAM GUSTAVO PUERTO BECERRA en sus juradas indicaron ser hijos de la demandante, y por tanto habrá de analizarse si en razón de ello, sí sus declaraciones estuvieron afectadas de parcialidad y ausencia de objetividad.

Sobre los hechos materia del litigio, los testigos depusieron sobre las circunstancias de tipo modo y lugar en que la demandante y los demandados suscribieron el contrato de arrendamiento, objeto del contrato, destinación, mejoras, conservación y vigencia; sobre las labores efectuadas por la señora JACKELIN PUERTO BECERRA para comunicar a los demandados el preaviso de no prorrogar el contrato, y todos los pormenores acaecidos con ocasión a la restitución del inmueble.

Sobre la actividad realizada por los demandados en el terreno arrendado, indicaron de manera clara y coherente que aquella es de tipo agropecuaria, donde desyerban, guadañan y venden a una comercializadora un cultivo de palma y de rusco, efectuando siempre actividades en para que las plantas estén aptas para cortarlas.

Del análisis de los testimonios de JACKELIN PUERTO BECERRA y WILLIAM GUSTAVO PUERTO BECERRA encuentra el Despacho que estas no pueden ser tildadas de sospechosas, pues sus declaraciones estuvieron soportadas por



los documentos allegados a la demanda, como lo son el contrato de arrendamiento, copia de los avisos remitidos, guías de entrega, declaración juramentada rendida por el patrullero EDILSON VIRGUEZ CRUZ, registro fotográfico y video gráfico, por tanto, sus declaraciones no están viciada de falta de objetividad y parcialidad, los testigos hicieron su declaración de forma convincente, fueron suficientemente claros en su exposición, e hicieron sus manifestaciones con conocimiento de causa, teniendo en cuenta que ellos han tenido conocimiento directo de la situación fáctica que se depende del proceso. Las anteriores razones hacen concluir, que la tacha por sospecha de los testimonios rendidos por los señores JACKELIN PUERTO BECERRA y WILLIAM GUSTAVO PUERTO BECERRA, no tiene vocación de prosperidad.

Analizado el contrato de arrendamiento se tiene que al hacer lectura de enunciado o título del contrato, se consignó que se trata de un contrato de arrendamiento (cultivo de rusco - palma rivelina); al auscultar en las cláusulas del contrato se ratifica que el objeto del contrato es un invernadero con un área aproximada de 3.000 M2 y el otro de 80 M2, ubicado en el predio denominado "Finca el Encanto" ubicado en la vereda Laguna Verde sector Guadualito, jurisdicción del municipio de Zipacón; la destinación de esos 3.000 M2 es para el cultivo de Rusco y Palma Rivelina, es decir, la actividad a desarrollarse hace parte del sector agropecuario; el valor del canon de arrendamiento de pactó por anualidad, al respecto, el artículo 2002 del Código Civil señala que la renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años; ahora, del certificado de tradición No 156-35281 se extrae que es un predio de tipo rural.

A partir del examen de las cláusulas del contrato, las características del contrato, tipo de predio, la voluntad de las partes, se puede concluir sin hesitación alguna que se trata de un contrato de arrendamiento de predio rural o rustico. Como quiera que las partes no indicaron el régimen que regiría el contrato, ha de aplicarse las normas civiles contempladas para este tipo de contratos, esto es, ley 84 de 1873 -Código Civil-.

(ii) DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO

Frente a esta excepción, señala el excepcionante que la renovación del contrato es un derecho que otorga la legislación al arrendatario de un inmueble destinado a ejercer una actividad comercial, conforme a los lineamientos del artículo 518 del Código de Comercio.

Apuntala la parte pasiva, que los arrendatarios llevan seis años realizando su actividad comercial en el invernadero, lo que les ha permitido consolidar el establecimiento de comercio en el inmueble, en consecuencia a su juicio tienen derecho a la renovación del contrato.

En oposición, la parte demandante considera que la excepción no está llamada a prosperar, como quiera que no existe un contrato de arrendamiento de un establecimiento de comercio; el inmueble no se encuentra constituido como local comercial o ejercer en él esa actividad y



haber generado una fidelidad en la clientela, lo que a su juicio no se cumple, por tratarse de un contrato de cultivo de carácter rural.

Como lo ha venido sustentando el Juzgado, en el presente asunto no estamos frente a un contrato de carácter comercial, como quiera que: (i) se trata de una actividad de tipo agraria, que a las voces del Código de Comercio no se considera un acto mercantil (ii) no se acreditó que la parte demanda ejerciera una actividad comercial en el predio y (iii) no se demostró que el predio “Finca el Encanto” se encuentre inscrito como establecimiento abierto al público en el que se atiende clientela fidelizada. Entonces, no encontrándose probadas las afirmaciones que sustentan esta excepción, se declara como infundada.

(iii) INEXISTENCIA DEL DESAHUCIO

Se cimenta esta excepción en el hecho que para hacer efectiva las excepciones del derecho a la renovación del artículo 518, el artículo 520 del Código de Comercio establece que el propietario debe desahuciar al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se entienda prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Considera el excepcionante que, en el presente caso la comunicación de desahucio debió surtirse a más tardar el 05 de julio de 2020, invocando alguna de las causales previstas en el artículo 518 del Código de Comercio. Reconoce el togado que la demandante realizó un aviso de terminación de contrato el 29 de septiembre de 2020, pero a su juicio no cumple con las exigencias del Código de Comercio.

Frente a este argumento, la excepción no tiene vocación de prosperidad, como quiera que en líneas anteriores se ha estimado que no es posible aplicar el régimen de los contratos comerciales.

Afirma la parte demandante que, desde hacía más de 13 meses venían informando a los ARRENDATARIOS de la terminación del contrato y la restitución del inmueble a la fecha estipulada en el Contrato de Arrendamiento, a lo que los demandados trataron de mala fe, evadir todo tipo de notificación, tanto escrita como verbal, manifestando que por asesoría de su Abogado no debían atender a dichos requerimientos, tal como consta en manuscrito en la notificación del día 5 de julio de 2020 donde el patrullero Virguéz de la subestación del Ocaso Inspección del municipio de Zipacón redacta a puño y letra que el demandado “GERMAN VIVAS manifiesta no firmar por motivos de asesoramiento abogado” tal y como consta en imágenes de videos, donde se puede verificar el día y la hora de ese acto. Aclara que por error el funcionario policial plasmó como fecha 15 de julio de 2020, pero que la fecha correcta es 05 de julio de 2020, enmendando su error mediante la declaración Jurada ante la Notaria Primera de Facatativá.

Posteriormente, la doctora SONIA MOYANO el 01 de septiembre de 2020 requiere a los demandados la entrega de los cultivos en la fecha pactada,



quienes se negaron rotundamente a recibir. Ulteriormente, la Demandante efectúa un segundo Oficio de aviso dirigido a los Arrendatarios el cual fuere remitido por la empresa de mensajería certificada INTER - RAPIDISIMO el día 24 de septiembre del año 2020 con fecha de recibido por los demandados el día 29 de septiembre del año 2020.

Sobre el termino de desahucio, señala el artículo 2012 del Código Civil que, si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio

En el mismo sentido, dispone el artículo 2043 como término del desahucio del predio rustico, que: “No habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar”.

De la anterior norma, se extrae que el vencimiento del contrato de predio rustico será la fecha pactada por las partes; en el evento de no haberse fijado ese desahucio deberá efectuarse con un año de anticipación.

Revisado el contrato de arrendamiento se verifica que las partes sí pactaron la vigencia del contrato, tal y como se extrae de la lectura de la cláusula quinta, que a su tenor literal dice: “vigencia del contrato: su duración será de seis (06) años, los cuales empezaran a regir a partir del día cinco (05) de enero de 2015... hasta el seis (06) de enero del dos mil veintiuno (2021)”, entonces, en esa data finalizaba el contrato y debía hacerse la restitución a la arrendadora. Además, considera el Despacho que se encuentra probado que la arrendadora BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA, exteriorizó de manera verbal y escrita a los demandados su intención de no prorrogar el contrato y en consecuencia obtener su restitución al vencimiento del contrato.

Sin embargo, tenemos que, en el presente asunto la parte demandante fue acuciosa en enviar escrito de avisos, el primero de ellos el 05 de julio de 2020 y el otro el 24 de septiembre de 2020, sin estar obligada a ello, en el cual se les informaba a los demandados que el término del contrato vencía el 06 de enero de 2021 por no haber intensión de prorrogar el contrato.

Sobre el primer aviso, existe la imprecisión si fue efectuado el 05 de julio de 2020 o el 15 de julio de 2020, pero ello resulta irrelevante, como quiera que de conformidad a las normas arriba indicadas no es necesario el desahucio; sin embargo, se efectuó con suficiente antelación. No habiéndose probado la excepción de inexistencia el desahucio, no hay lugar a declararla probada.

(iv) EXCEPCIÓN GENÉRICA E INNOMINADA.

En principio, la demanda y su contestación, brindan los derroteros sobre el cual obligatoriamente debe circunscribirse el Juez. Empero, esta regla no corresponde a un deber absoluto, como quiera que el legislador contempló en el artículo 282 del C.GP, la facultad que tiene el operador judicial para declarar de oficio excepciones de mérito, así no se hubieren propuesto.



Ahora, tratándose de hechos constitutivos de una excepción, esto es, de situaciones jurídicas concretas que enerven o desvirtúen total o parcialmente la pretensión, el Juez está obligado a su reconocimiento oficioso, salvo cuando se trate de la prescripción, compensación y nulidad relativa. De reconocer oficiosamente en la sentencia los hechos que constituyen una excepción, obedece al cumplimiento del deber de buscar la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial y no a una disparidad o desventaja de una de las partes respecto de la otra.⁴

En el presente asunto, no se avizora que, oficiosamente, se deba reconocerse en la sentencia hechos que constituyan una excepción.

En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda de dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenarse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), al haberse pactado como fecha de vencimiento el 06 de enero de 2021, lo que de ipso facto faculta a la demandante para dar por terminado el contrato.

COSTAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas de esta instancia a la parte demandada dentro de este proceso; fíjese la suma de **TRESCIENTOS MIL (\$300.000) PESOS M/cte**; como agencias en derecho, para que sean incluidas en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría.

En mérito de las razones expuestas, el Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón - Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: No declarar probadas las excepciones denominadas RÉGIMEN APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO, INEXISTENCIA DEL DESAHUCIO y EXCEPCIÓN GENÉRICA E INNOMINADA.

SEGUNDO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA**, en su condición de arrendadora y **GERMAN VIVAS MONTENEGRO** y **BETTY GOMEZ RODRIGUEZ** como arrendatarios por terminación de la vigencia del contrato esto es, 06 de enero de 2021.

TERCERO: Ordénese la restitución del Cultivo de Rusco - Palma Rivelina por parte del extremo pasivo de la litis señores **GERMAN VIVAS MONTENEGRO** y **BETTY GOMEZ RODRIGUEZ** cultivos que se encuentran sobre **TRES MIL OCHENTA METROS CUADRADOS (3080 M2)** del inmueble ubicado en el municipio de Zipacón Cundinamarca, vereda Laguna Verde, sector

⁴ SC4574-2015; 21/04/2015



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Guadualito Finca EL ENCANTO, identificado con matrícula Inmobiliaria No.156-35281 y cedula catastral No.000000060318000 en favor de la demandante **BEATRIZ BECERRA GUATIBONZA** en el término de cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

CUARTO: Se condena en costa a la parte demandante. Fíjese la suma de **TRESCIENTOS MIL (\$300.000) PESOS M/cte**; como agencias en derecho, para que sean incluidas en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS YECID CESPEDES GARCIA
JUEZ

