



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, treinta (30) de noviembre de dos mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
REFERENCIA: 251754003003-2023-00398  
DEMANDANTE: MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN  
DEMANDADO: JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ  
SENT. ANTICIPADA: - 61 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, en calidad de arrendatario, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario de única instancia, se efectúen las siguientes declaraciones:

- 1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, celebrado entre, MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN, como arrendadora, y el señor, JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, como arrendatario, respecto del bien inmueble lote de terreno ubicado en la vereda La Balsa sector Rinconcito del municipio de Chía, Cundinamarca.
- 2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN y el consecuente LANZAMIENTO de la parte demandada, comisionando a la autoridad respectiva.
- 3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2019.

### III. ACTUACION PROCESAL

#### Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 04 de julio de 2023, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días<sup>1</sup>.

#### Contestación y excepciones

El demandado en el asunto se notificó personalmente del auto admisorio, en diligencia ante la secretaría del Juzgado<sup>2</sup>, quien dentro del término que la ley le concede para el efecto, no recorrió el traslado de la demanda, guardando silencio.

### IV. CONSIDERACIONES

#### 4.1. Presupuestos procesales

Revisada de manera oficiosa la actuación, observa el Juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

#### 4.2 La acción presentada

La señora MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN, pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por la causal de mora en el pago de los cánones, celebrado entre esta, como arrendador, y el señor, JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la vereda La Balsa sector Rinconcito del municipio de Chía, Cundinamarca; en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

Así bien, se tiene que el arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar como contraprestación un precio determinado

---

<sup>1</sup> Folio 38 C.1

<sup>2</sup> Folio 52 C.1

llamado renta; así lo encontramos dispuesto en los artículos 1973, 1982 y 2000 del Código Civil.

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

#### **4.3 Del caso en concreto**

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que la parte demandante, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra de JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, aduciendo como causal para que se declare la terminación de la relación contractual, el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2019.

Apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por la señora, MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN, como arrendador, y el señor, JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, como arrendatario<sup>3</sup>. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, el cual acoge las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso, razón por la cual se constituyó en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución la MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, desde el mes de marzo de 2019, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, no contestó la demanda, guardando silencio.

Por lo brevemente anotado, nos lleva a concluir que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien inmueble, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

---

<sup>3</sup> Folio 02

**RESUELVE:**

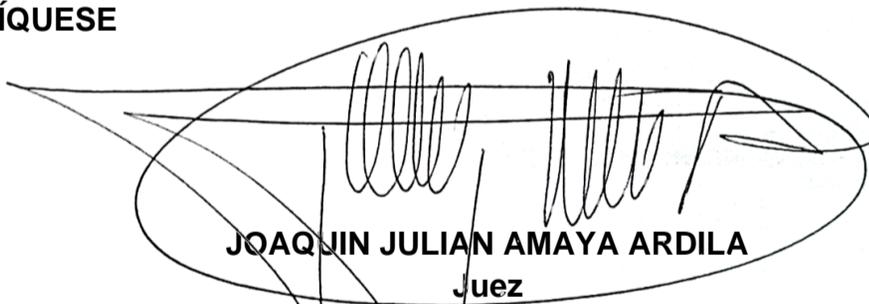
**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARÍA CLEMENCIA TORRES DE LEGUIZAMÓN, como arrendadora, y JORGE BALLESTEROS RODRÍGUEZ, como arrendatario, desde la fecha de la presente decisión, respecto del inmueble ubicado en la vereda la Balsa sector Rinconcito del municipio de Chía, Cundinamarca.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya al demandante, el inmueble que recibió en arrendamiento. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se ORDENA el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

Líbrese, de ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho el equivalente a un (1) SMMLV, esto es, la suma de \$1.160.000.

**NOTIFÍQUESE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en

**ESTADO** No. 089 hoy 1-diciembre-2023 08:00 a.m.



**LINA MARIA MARTÍNEZ**  
Secretaría

DFAE.

Firmado Por:

**Joaquin Julian Amaya Ardila**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 003**

**Chia - Cundinamarca**

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: **b1e9bb040343ed9cbb4de98b3d1cb34da2acd8437d8bed6972e7619eaa9957ff**

Documento generado en 30/11/2023 07:51:40 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**