



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
REFERENCIA: 251754003003-2022-00428  
DEMANDANTE: MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ  
DEMANDADO: SEBASTIAN FOLIACO RAMOS  
SENT. ANTICIPADA: - 47 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por la señora MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, en contra del señor SEBASTIAN FOLIACO RAMOS.

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor, SEBASTIAN FOLIACO RAMOS, 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, MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, como arrendadora, y el señor, SEBASTIAN FOLIACO RAMOS, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1 A # 19 – 100 Conjunto residencial el Magnolio casa 8, 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 correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022.

### **III. ACTUACION PROCESAL**

#### **Admisión**

La demanda fue admitida mediante auto del 14 de julio de 2022, 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**

La parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso<sup>2</sup>, y si bien contestó la demanda, este no fue escuchado, al no haber dado cumplimiento al numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P<sup>3</sup>.

### **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.

---

<sup>1</sup> Folio 55 C.1

<sup>2</sup> Folio 57 y 63 C.1

<sup>3</sup> Ver Auto Folio 91 C.1.

#### **4.2 La acción presentada**

La señora MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, 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 arrendadora, y el señor SEBASTIAN FOLIACO RAMOS, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1° A # 19 – 100 Conjunto Residencial el Magnolio casa 8, del municipio de Chía, Cundinamarca; en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

Así bien, tenemos 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 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, la señora MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra del señor SEBASTIAN FOLIACO RAMOS, aduciendo como causal para que se declare la terminación de la relación contractual, el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a diciembre de 2021 y de enero a junio de 2022.

Así bien, apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentaron dos declaraciones extraprocesales rendidas por los señores, FRANCISCO PINZÓN HERRERA y MAURICIO COLMENARES DE LAS CASAS. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, declaraciones que acogen las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido las mismas indiscutidas 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 agosto de 2021, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, no fue escuchado en el proceso, al no haber dado cumplimiento al numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P.

Todo lo anteriormente 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.

La terminación se ordenará desde el día 19 de octubre de 2022, esto atendiendo a lo manifestado por la parte actora, en escrito que obra a folio 94 del expediente, en donde informó que el demandado le hizo entrega del bien inmueble objeto de la presente controversia. De igual forma, con base en lo anterior, no se ordenará la restitución, por no haber lugar a ello.

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,

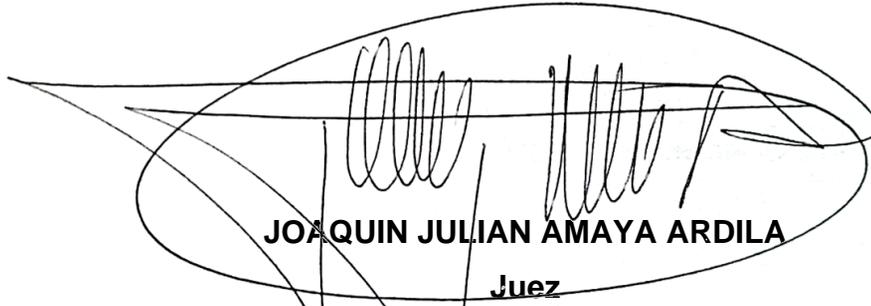
#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora MYRIAM GUTIERREZ DE SANCHEZ, como arrendadora, y el señor, SEBASTIAN FOLIACO RAMOS, como arrendatario, desde el 19 de octubre de 2022, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1° A # 19 – 100 Conjunto residencial el Magnolio casa 8, del municipio de Chía, Cundinamarca.

**SEGUNDO:** Sin lugar a ordenar la restitución del inmueble, por las razones expuestas en la parte motiva.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría líquidense, y para ello se señala como agencias en derecho la suma de \$2.00.000.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHIA CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.077, hoy 28-octubre-2022 08:00 a.m.



**LORENA SIERRA RODRIGUEZ**  
Secretaria

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: **8ef897190143433b5a49b75e0086a7492fef1397ece8e80cd2e251d9759ddd4a**

Documento generado en 27/10/2022 07:33:31 PM

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