



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL  
PACHO CUNDINAMARCA**

Pacho, 08 JUL. 2021

**Ref: Proceso de restitución de inmueble arrendado No.  
2020 – 00111**

**Demandante: Jaime Ruiz Garzón**

**Demandado: Pedro Sixto Figueroa Ballesteros**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso Verbal de RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO de única instancia, instaurado por JAIME RUIZ GARZÓN en contra de PEDRO SIXTO FIGUEROA BALLESTEROS.

**ANTECEDENTES**

El señor JAIME RUIZ GARZÓN, a través de apoderada judicial demandó a PEDRO SIXTO FIGUEROA BALLETEROS, para que previo el trámite del proceso especialmente nominado por los artículos 384 y siguientes del C.G.P., en concordancia con la Ley 820 de 2003, se decrete terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos el cuatro (4) de enero de 2008 y como consecuencia, se ordene la restitución por parte demandado del inmueble ubicado en la parte del globo B de la Finca Los Alpes en extensión de aproximada de 25 fanegadas de la vereda El Piñal del municipio de Pacho Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones que aparecen en el escrito subsanatorio de la demanda.

Con la demanda, como soporte de los hechos aducidos en la misma, se aportó un documento privado, contentivo del contrato de arrendamiento cuya destinación para la actividad lechera y cultivo de alimentos, en el que se pactó un canon de \$10.000.000 anuales, divididos en 2 pagos semestrales de \$5.000.000.00, y una duración de un (1) año, contados a partir del 1º de diciembre de 2015.

Como causal de la restitución se adujo el no pago de los cánones de arrendamiento, correspondientes al año 2017.

**ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante providencia calendada el 28 de enero de 2021, el Juzgado admitió la demanda.



## **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL PACHO CUNDINAMARCA**

El demandado se notificó del auto admisorio en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del C.G.P., quien dentro del término legal para ejercer su derecho a la defensa, no contestó la demanda, ni formuló medios exceptivos, como tampoco acreditó el pago de los cánones pedidos por el demandante, ni la consignación de los mismos a órdenes del Juzgado.

### **CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales, requisitos necesarios e indispensables para proferir el fallo, no merecen ningún reparo, pues los mismos se encuentran plenamente reunidos; amén de que no se avista causal de nulidad con entidad para invalidar lo rituado.

El arrendamiento, según lo dispone el artículo 1973 del Código Civil es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de la cosa y la otra a pagar un precio determinado por ese goce. Surge entonces del arrendamiento, según la definición que de él hace la norma sustantiva, obligaciones recíprocas para ambas partes.

También el artículo 1602 ibídem determina el efecto de las obligaciones entre las partes al disponer que: "Todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", lo cual deja de presente una vez más, que las convenciones acordadas libremente generan derechos y obligaciones condensados en el pacto cuyas cláusulas recogen los compromisos surgidos que para las partes, se convierten en ley, y por ende, quedan compelidas a cumplir cabalmente con lo pactado y algo más, a que dicho contrato sea ejecutado de buena fe, salvo que pugnen con disposiciones de orden público o prohibiciones legales.

Para los efectos del contrato de arrendamiento, si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida da lugar a la terminación del contrato. Mientras el contrato de arrendamiento no estipule otra cosa, el arrendatario debe pagar los arrendamientos en el lugar que era su domicilio al momento de celebrarse el contrato. De manera que en caso de incumplimiento en este tipo de contrato, en lugar



## JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL PACHO CUNDINAMARCA

de su resolución, pues también está cobijado por la condición resolutoria tácita que envuelve a todos los contratos bilaterales, se declara la terminación por no pagar el arrendatario el canon estipulado, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo.

Con la demanda se allegó contrato de arrendamiento en donde se recogen las estipulaciones contractuales de las partes, documento este que no fue rebatido ni tachado de falso, por lo cual se convirtió en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

En el escrito de la demanda se observan las pretensiones propias de esta clase de negocio, las cuales tienen plena viabilidad dada la aquiescencia de la demandada.

En este orden el inciso 2º numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. que establece: *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuota de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandando en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, (...),"*

El precepto anteriormente invocado, claramente establece que si no se acredita el pago de los cánones adeudados dentro de los eventos allí enunciados, el demandado no podrá ser oído en el proceso, hasta tanto acredite la cancelación, y los cuales no están acreditados, máxime que en el caso sub judice tampoco se evidencian circunstancias especiales para inaplicar la norma citada.

Por tal razón, y como quiera que el demandado no contestó la demanda ni formuló medios defensivos, es del caso emitir sentencia en donde se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda, en razón a que no se puede permanecer en una espera indefinida para que el demandado, pueda ser oído en el proceso.



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL  
PACHO CUNDINAMARCA**

**DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** DECLARAR LEGALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre JAIME RUIZ GARZÓN como arrendador y PEDRO SIXTO FIGEROA BALLESTEROS, como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la parte del globo B de la Finca Los Alpes en extensión de aproximada de 25 fanegadas de la vereda El Piñal del municipio de Pacho Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran transcritos en el escrito subsanatorio de la demanda.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de lo anterior, se ordena a PEDRO SIXTO FIGUEROA BALLESTEROS, efectuar la restitución a la parte demandante del inmueble arrendado, y en caso de no ser entregado voluntariamente dentro del término de ejecutoria de esta providencia, se comisiona para tal efecto, a la Inspección de Policía de Pacho Cundinamarca. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO.** Condenar a la parte demanda a pagar las costas. Tásense, inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$450.000.00.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
LYDA ASTRID MUÑOZ APONTE  
JUEZ