



*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: HEREDEROS VIRGILIO CACERES.  
DEMANDADOS: CRISTOBAL RIOS. RADICACIÓN: 6821740890012022-00004-00*

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL  
CIRCUITO JUDICIAL DE CHARALA  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**

Coromoro, Dos (02) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**1. ASUNTO.**

Encontrándose dentro de la oportunidad procesal pertinente, procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, al no encontrarse causal alguna que pueda invalidar lo actuado.

**2. DEMANDA**

Mediante demanda que por reparto correspondió a este Juzgado interpuesta por **HEREDEROS DE VIRGILIO CACERES**, a través de apoderado (a) judicial, en contra de **CRISTOBAL RIOS** formula las siguientes pretensiones:

- Declarar que hubo incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en litigio, en calidades de arrendador (a) y arrendatario (a), respectivamente.
- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, respecto del inmueble materia de litigio.
- Que se ordene la restitución y entrega del inmueble objeto de este proceso.
- Que se condene en costas a la parte demandada.

**3. HECHOS**

La causa petendi se puede sintetizar en:

Que **VIRGILIO CACERES (+) y CRISTOBAL RIOS** celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble rural, denominado Palo de León, el cual inició el 15 de junio de 2020, y en virtud del cual el segundo debía cancelar al primero la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00)** anuales, haciendo un pago de un millón de pesos (\$1'000.000.00) el 15 de junio, luego otro pago de un millón de pesos los primeros cinco (05) días de enero de 2021, y otro pago de quinientos mil pesos (\$500.000) antes del quince de junio del año siguiente.

Refiere el demandante que desde el 06 de enero de 2022, el demandado incurrió en mora, por lo cual solicita la restitución del inmueble, a favor de la comunidad herencial.

**4. TRAMITE PROCESAL**

Mediante auto del 08 de junio de 2022, se admitió la demanda de Restitución de Inmueble, ordenado notificar y correr traslado a la parte demandada, con las advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento, no sería oída en el proceso.

La notificación de la parte demandada **CRISTOBAL RIOS** se realizó el 28 de junio de 2022, de conformidad con guía **INTERRAPIDISIMO**.

Para mejor proveer, mediante auto del 26 de octubre de 2022, se ordenó vincular a **CACILDA CACERES** en su calidad de heredera de **VIRGILIO CACERES**, trámite que se surtió sin que a la fecha la vinculada realizare manifestación alguna sobre el particular.



*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: HEREDEROS VIRGILIO CACERES.  
DEMANDADOS: CRISTOBAL RIOS. RADICACIÓN: 6821740890012022-00004-00*

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,

## 5. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio, se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del Código General del Proceso, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante, como actual arrendador (a), y la parte demandada en calidad de arrendatario (a), documento que aparece visible en el archivo No. 02 del cuaderno principal del expediente digital (contrato de arrendamiento) el cual constituye plena prueba, como quiera que su autenticidad no fue puesta en tela de juicio, cumpliendo los presupuestos del inciso 2º del artículo 244 ídem.

Nuestro ordenamiento procesal en el numeral 4º del artículo 384, dispone que si la causal invocada es la falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado el pago de los cánones y los demás conceptos adeudados.

De otra parte, el numeral 1º del artículo 22 de la ley 820 de 2003, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario no cancela las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

La regla técnica de la carga de la prueba, como en el caso presente, la tiene el demandado en quien gravita el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora o el no pago alegado por la parte demandante.

En ese orden de ideas, en el caso en examen, la parte demandada no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales, pues véase como mediante memorial del 25 de julio de 2022 indica que *“El suscrito al tener la obligación del pago del canon de arrendamiento, realicé el pago correspondiente al mes de enero de 2022 al numero de cuenta 060430000805 y bajo número de operación 346487944, el único pago faltante era el correspondiente al mes de junio ya que la cuenta a la que venía consignando se encuentra BLOQUEADA motivo por el cual el día de hoy 25 de julio de 2022 lo efectué a la cuenta de DEPÓSITO JUDICIALES No. 682172042001, del banco Agrario de está Municipalidad.”*

Así las cosas, si quería ser escuchado en el proceso debía consignar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen durante el proceso, no las consignaciones que allegó de meses como enero y julio de 2022, que no satisfacen el valor adeudado a la parte actora, por lo anterior se entiende que ante el llamado de este despacho prefirió guardar silencio, acarreando las consecuencias legales, que no implican la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a dicha parte le compete la carga de la prueba.

De tal manera que a las partes se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, lo cual nos llevan a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a cada la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.

En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.*

*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: HEREDEROS VIRGILIO CACERES.  
DEMANDADOS: CRISTOBAL RIOS. RADICACIÓN: 6821740890012022-00004-00*

**“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.**

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte que *“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones” (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).*

Revisado el contrato base de este litigio, se tiene que las partes al momento de celebrar el contrato, el valor del canon mensual correspondía a \$2.500.000.00, pagaderos por el arrendatario anualmente, y para la mora, ésta se califica cuando los cánones no son cancelados en el término anteriormente mencionado.

La parte actora afirma que el demandado CRISTOBAL RIOS incurrió **en** mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero de 2022, por valor de \$1.000.000.00, afirmación que no fue infirmada en el transcurso del proceso y así mismo, se tiene que en el decurso del proceso la parte demandada se allanó a los hechos, pues contestó la demanda de manera EXTEMPORANEA.

Conforme a lo expuesto se puede afirmar que adquiere el arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato, por la mora en el pago de los cánones, en consideración a que su arrendatario contrario contravino la ley civil y las obligaciones adquiridas en el contrato de marras, es clara e imperativa la ley y el contrato al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se debe hacer en los períodos estipulados y que el pago tardío genera consecencialmente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.

En este orden, las pretensiones de la demanda deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), la parte demandada debió encausar sus actos al éxito del negocio jurídico pactado, a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, como lo era el pago de la renta en cada período contractual, de tal manera que la mora en la cancelación de los cánones de arrendamiento coloca al arrendatario en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al arrendador para dar por terminado el contrato, y exigir la restitución del inmueble.

## 6. RESUELVE

Por lo expuesto, **el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

## 7. FALLA:

**PRIMERO:** Levantar la suspensión decretada en auto del 26 de octubre de 2022.

**SEGUNDO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **VIRGILIO CACERES (QEPD)** en calidad de Arrendador (a), con **CRISTOBAL RIOS** en calidad de arrendatario, por la causal de **mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a: ENERO de 2022**, respecto del inmueble denominado Palo de León, ubicado en la vereda el Hatillo de Coromoro S.S.

**SEGUNDO:** Decretar la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de la sucesión de **VIRGILIO CACERES** en calidad de Arrendador y en contra del señor **CRISTOBAL RIOS**.

**TERCERO:** Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que el demandado entregue el inmueble al (los) demandantes.

**CUARTO: CONDENAR** a la parte demandada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante. Tásense por secretaría.



*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: HEREDEROS VIRGILIO CACERES.  
DEMANDADOS: CRISTOBAL RIOS. RADICACIÓN: 6821740890012022-00004-00*

Al momento liquidar este rubro, **INCLUIR** la suma de ciento cincuenta mil pesos mcte (\$150.000.00), por concepto de agencias en derecho. (PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016).

**QUINTO.** Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE<sup>1</sup>**

Firmado Por:

**Elkin Horacio Gereda Antolinez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**

**Coromoro - Santander**

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: **e5c53a95146a7fd75f059d9728643df57f79bf4034eebd54ce7a9a4836473ab6**

Documento generado en 02/12/2022 12:33:34 PM

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

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