



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**  
Cajicá – Cundinamarca, catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICACIÓN N°: 251264089001-2019-00-0004-00**

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el representante legal de la sociedad H&G OIL PETROLEUM COMPANY S.A.S., el señor HÉCTOR ALFONSO HUERTAS FORERO, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de PEDRO ALONSO CRUZ RUBIANO, ROSALBA SÁNCHEZ CASTRO y JOHAN ANDRÉS CRUZ SÁNCHEZ.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo.

**ANTECEDENTES**

**LAS PRETENSIONES**

Mediante apoderada judicial, el representante legal de la sociedad H&G OIL PETROLEUM COMPANY S.A.S., demandó a los señores PEDRO ALONSO CRUZ RUBIANO, ROSALBA SÁNCHEZ CASTRO y JOHAN ANDRÉS CRUZ SÁNCHEZ, para que se hicieran mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las hoy partes, sobre un inmueble destinado a local comercial, ubicado dentro de la estación de servicio Esso Mobil en el kilómetro 1.1 de la Vía Cajicá – Chía, de este municipio.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo de los arrendatarios, condenándose en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Por último, si la parte no restituye el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, solicita se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Mediante contrato suscrito el 1 de febrero de 2015, la parte demandante entregó a los demandados un inmueble destinado para local comercial.

2° El término de duración pactado fue de un año, el canon de arrendamiento se pactó inicialmente en la suma de \$5.000.000.oo mensuales, pagadero los primeros cinco (05) días de cada mes, pero de manera verbal se señaló la suma de \$4.000.000.oo.

3° Que los demandados no cancelan oportunamente los cánones de arrendamiento, así mismo adeudan la suma de \$5.000.000.oo, por concepto del canon del mes de diciembre de 2018, más los incrementos legales, como lo establece los índices de precios del consumidor (I. P. C).

## **ACTUACIÓN PROCESAL.**

La demanda se admitió por auto de 22 de abril de 2019, ordenándose notificar la existencia del proceso a los demandados en los términos de los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado PEDRO ALONSO CRUZ RUBIANO, se notificó personalmente, quien contestó la demanda de manera extemporánea, y los demandados ROSALBA SÁNCHEZ CASTRO y JOHAN ANDRÉS CRUZ SÁNCHEZ, se notificaron por conducta concluyente, en auto de 13 de diciembre de 2019, se les requirió para que dieran cumplimiento al numeral 4º del Art. 384 del C. G. del P.

Frente al anterior requerimiento, los demandados no dieron cumplimiento, no teniendo por contestada la demanda, ni presentadas las excepciones de mérito.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes.

## **PROBLEMA JURÍDICO.**

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por H&G OIL PETROLEUM COMPANY S.A.S., está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

## **CONSIDERACIONES**

Con fundamento a los hechos que son soporte a las pretensiones, y de las demás probanzas allegadas al proceso, se observa que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge de mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador - arrendatario); el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato), y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera expresa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso concreto respecto a las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

Así las cosas, aparece plenamente probada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento sobre el bien inmueble del cual la sociedad aquí demandante ostenta la calidad de arrendadora y los demandados arrendatarios, pues, fue una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, la cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende efectivamente que los demandados se encuentran en mora, por lo que pesaba sobre ellos, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagaron los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no sucedió, y por lo cual, las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

Teniendo la anterior claridad, y dado que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamientos para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución del bien.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cajicá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

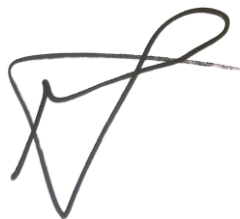
**PRIMERO. DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre H&G OIL PETROLEUM COMPANY S.A.S. en calidad de arrendadora, y los señores PEDRO ALONSO CRUZ RUBIANO, ROSALBA SÁNCHEZ CASTRO y JOHAN ANDRÉS CRUZ SÁNCHEZ, como arrendatarios, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en relación con el inmueble (local comercial), ubicado en el kilómetro 1.1 vía Cajicá – Chía dentro de la estación de servicio ESSO MOBIL.

**SEGUNDO. CONCEDER** a la parte demandada el término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a H&G OIL PETROLEUM COMPANY S.A.S., en calidad de arrendadora, el inmueble ubicado en el kilómetro 1.1 vía Cajicá – Chía dentro de la estación de servicio ESSO MOBIL.

**TERCERO.** En caso en que los demandados no procedan a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, desde ahora se comisiona a la SECRETARÍA DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA DE CAJICÁ, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución. Para la expedición del despacho comisorio, la parte interesada deberá informar la falta de entrega y allegar copia de esta providencia, para ser anexada al despacho comisorio.

**CUARTO.** Se condena en costas a la parte demandada, a favor de la sociedad demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3.000.000.00).

**NOTIFÍQUESE**



**JULIO ALBERTO DUARTE ACOSTA  
JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 18 Hoy 18 de mayo de 2021  
La secretaria

PAOLA ANDREA VALERA CASTELLANOS