



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL ZIPACON - CUNDINAMARCA

Zipacón - Cundinamarca, veintidós (22) de febrero de 2021.-

Proceso: Civil - Restitución de Bien Inmueble Arrendado
RAD. 258984089001 2019 00087 00
Demandante: MARIA ISABEL DUARTE PULIDO
Demandados: MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ
LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ

1.- ASUNTO A DECIDIR

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, luego de cumplidas con todas las etapas propias del proceso y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento.

2.- ANTECEDENTES:

La señora MARIA ISABEL DUARTE PULIDO, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra los señores MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ y LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ, allegó con la demanda contrato de arrendamiento respecto del predio denominado lote 2 "El Paseo", ubicado en la vereda La Cabaña, Municipio de Zipacón, fechado 27 de abril de 2014, suscrito entre las partes.

2.1.- PRETENSIONES:

1º. Que se decrete que los arrendatarios **MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ Y LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ** han incumplido sus obligaciones con respecto al contrato de arrendamiento con fecha abril 27 de 2014 al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a las mensualidades que se detallan en el hecho quinto (5) de la presente demanda, respecto del predio denominado **LOTE 2 EL PASEO**, ubicado en la **VEREDA LA CABAÑA, MUNICIPIO DE ZIPACON CUNDINAMARCA**, el cual tiene una extensión superficial aproximada de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (259 Mts.2)**, cuyos linderos especiales son: **POR EL NORTE:** Linda con el Lote número tres (3) de nombre **EL REFUGIO** adjudicado a los herederos del señor **POLIDORO PULIDO M. POR EL OCCIDENTE:** Linda en parte con el lote número seis (6) de nombre **VILLA**



HELENA adjudicado a la señora **HELENA PULIDO M.** **POR EL SUR:** Linda con el lote número uno (1) que se adjudicara como hijuela de gastos. **POR EL ORIENTE:** Linda con la carretera Cachipay - La Mesa.

El anterior, predio se desmembró de un lote de terreno de mayor extensión denominado **PROVINCIA**, parcelación seis U (6-U) ubicado en la **VEREDA LA CABAÑA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ZIPACON CUNDINAMARCA**, con cédula catastral número 000000060392000 con extensión superficial aproximada de **SIETE MIL METROS CUADRADOS (7.000 Mts.2)** y comprendido dentro de los siguientes linderos **POR EL NORTE:** Linda con predios de **OLIVA BOJACA ASCABAÑA Y ROSA AMAYA.** **POR EL SUR:** Linda con carretera empedrada Centro Católico y predios de **JORGE GUTIERREZ o FINCA LA FLORESTA.** **POR EL ORIENTE:** Linda con la carretera Cachipay - La Mesa. **POR EL OCCIDENTE:** Linda con predios de **LUIS ROSSO** y encierra. (Linderos tomados de las Páginas cinco (5) y siete (7) de la Escritura Pública No. 880 de fecha mayo 7 de 2003 emanada de la Notaria 2 de Facatativá Cundinamarca).

2°. Se decrete también que los arrendatarios y demandados incumplieron la cláusula correspondiente al valor del canon de arrendamiento pactado dentro del contrato de arrendamiento anexo a la demanda, al no pagar los cánones de arrendamiento desde octubre 27 de 2014 hasta junio 27 de 2019 inclusive, y los que se sigan generando en el curso del proceso.

3°. Como consecuencia de lo anterior, se decrete terminado el contrato de arrendamiento con fecha abril 27 de 2014 celebrado entre **MARIA ISABEL DUARTE PULIDO** como arrendadora y **MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ Y LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ** como arrendatarios, con relación al predio rural denominado **LOTE 2 EL PASEO**, ubicado en la **VEREDA LA CABAÑA, MUNICIPIO DE ZIPACON CUNDINAMARCA.**

4°. Que igualmente se decrete el lanzamiento de **MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ Y LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ** del predio rural denominado **LOTE 2 EL PASEO**, ubicado en la **VEREDA LA CABAÑA, MUNICIPIO DE ZIPACON CUNDINAMARCA**, y se entregue el mismo a la arrendadora **MARIA ISABEL DUARTE PULIDO** mediante la diligencia respectiva. Para lo cual comisionese al Funcionario que corresponda o en su efecto se practique la misma por su Despacho.

5°. Condenar en costas y agencias en derecho a la demandada en caso que se opusieran a las pretensiones de esta demanda.



2.2.- ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 16 de octubre del 2.019, ordenándose notificar la existencia del proceso a los demandados en los términos de los artículos 291 al 292 del C.G.P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 20 días a la parte pasiva.

Posteriormente, los demandados fueron notificados por aviso conforme al artículo 292 del C.G.P., el día 11 de diciembre del 2.020.

Subsiguientemente, mediante auto del 03 de febrero de 2021, se tuvo como notificado por conducta concluyente al señor LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ, del proveído datado 16 de octubre de 2019, desde la fecha de presentación del escrito, esto es 11 de diciembre de 2020, conforme lo dispone el artículo 301 ejusdem.

Así mismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 97 del C.G.P., se tuvo por no contestada la demanda, por los demandados LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ y MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ, lo cual, hará presumir por cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Como quiera que el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados, en consecuencia de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendadora y arrendatarios, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente



consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Es de la esencia del contrato de arrendamiento: i) la manifestación de voluntad de las partes, ii) el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario y iii) el precio o canon de arrendamiento que deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

En cuanto al primero de estos presupuestos, el artículo 1502 del Código Civil establece que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios (error, fuerza o dolo).

Con respecto al bien objeto de arrendamiento, el artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como los de habitación y uso.

En lo que atañe al precio o canon, éste es la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador, el cual si bien podrá determinarse con posterioridad a la celebración del contrato¹, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, lo cierto es que el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 es claro al indicar que debe fijar al momento de su celebración, estando su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

Dentro del análisis del contrato de arrendamiento, se tiene como característica que es conmutativo, pues ambas partes se obligan recíprocamente, señalándose por el artículo 1982 del C. C. como obligaciones del arrendador, la de entregar al arrendatario la cosa arrendada, el mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y a librarlo de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa; y como obligaciones del arrendatario se establece la de usar la cosa según los términos estipulados en el contrato, pagar el precio o canon convenido y restituirla al final del arrendamiento.

Se entiende por mora del deudor, el retraso en el cumplimiento de la prestación, contrario a derecho, por una causa imputable a aquel.

¹ Artículos 1854 y 1976 de Código Civil



En relación con los aspectos procesales del proceso de restitución de inmuebles arrendados, encontramos el contenido en el artículo 384 y siguientes del C.G.P.

Entrando en el estudio del caso objeto de litis, el contrato fue aportado en original (folios 10 a 11 del plenario), constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, valor del canon de arrendamiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones de los arrendatarios es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el 27 de octubre de 2014.

La mencionada causal -mora en el pago de los cánones de arrendamiento- no fue desvirtuada por los arrendatarios, dentro del término de traslado de la demanda, pues no formularon medio de defensa alguno, ni propusieron excepción de ninguna índole, ni acreditaron el pago de los cánones en mora, en consecuencia de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, se decide de fondo.

Así las cosas, ante el incumplimiento en el pago de las mensualidades acordadas en el contrato de arrendamiento, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de los demandados en sus obligaciones contractuales.

Finalmente y en cuanto a la condena en costas, las mismas resulta ser improcedente comoquiera que los demandados no ejercieron oposición alguna a las pretensiones de la demanda.

En mérito de las razones expuestas, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Zipacón - 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 MARIA ISABEL DUARTE PULIDO como arrendadora y los señores MARISOL MARCELA MOGOLLON HERNANDEZ y LUIS ALEJANDRO PULIDO DE NARVAEZ, como arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 27 de octubre de 2014, además los que se han seguido causando hasta la fecha en que se haga entrega del bien inmueble.

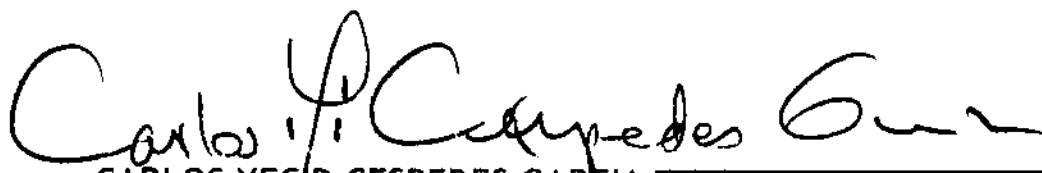
SEGUNDO: Ordénese la Restitución del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 156-99812, denominado **LOTE 2 EL PASEO**, ubicado en la **VEREDA LA CABAÑA, MUNICIPIO DE ZIPACON CUNDINAMARCA**, el cual tiene una extensión superficial aproximada de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (259 Mts.2)**, cuyos linderos especiales son: **POR EL NORTE:** Linda con el Lote número tres (3) de nombre **EL REFUGIO** adjudicado a los herederos del señor **POLIDORO PULIDO M. POR EL OCCIDENTE:** Linda en parte con el lote número seis (6) de nombre **VILLA HELENA** adjudicado a la señora **HELENA PULIDO M. POR EL SUR:** Linda con el lote número uno (1) que se adjudicara como hijuela de gastos. **POR EL ORIENTE:** Linda con la carretera Cachipay - La Mesa, en el término de ocho (8) días siguientes, a la ejecutoria del presente proveído.

TERCERO: No se condena en costas, comoquiera que los demandados no ejercieron oposición alguna a las pretensiones de la demanda.

CUARTO: Contra la presente decisión no procede ningún recurso.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


CARLOS YECID CESPEDES GARCIA
JUEZ

PROVIDENCIA MUNICIPAL DE ZIPACON CUNDINAMARCA
SE SOLICITA POR ESTADO N.º 05 LA presente providencia
FECHA DE EMISIÓN: 23 FEB 2027
Señado Las 8:00 A.M.
MELISSA HERRERA MARTINEZ SECRETARIA