

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022).

REFERENCIA: RESTITUCIÓN No. 2022 - 00088
DEMANDANTE: MARÍA ELISA PATAQUIVA PACHÓN
DEMANDADA : ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ

Revisado el proceso tenemos que la demandada, señora **MARÍA ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda el pasado seis (06) de abril de 2022y dentro del término concedido no contestó la demanda y tampoco hay constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causaron con posterioridad, por lo que el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

La señora **MARÍA ELIZABETH PATAQUIVA PACHÓN**, actuando a través de apoderado judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra de la señora **ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de 2021 y suscrito entre las señoras **MARÍA ELIZABETH PATAQUIVA PACHÓN**, como arrendadora y la señora **ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** como arrendataria, por haber incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de enero de 2022, sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 4-36 segundo piso alinderado así: **NORTE:** En extensión de16.80M con Isidro Santana. **ORIENTE:** En extensión de 5 M con Eliodoro Cañón y en 8 M con Eduardo Cortés. **SUR:** En extensión de 3 y 12.30 M con Eduardo Cortés. **OCCIDENTE:** En extensión de 13 M con la carrera 8 de ésta población y encierra.

Que se condene a la demandada, a restituir a la demandante, el inmueble objeto de contrato.

Que no sea escuchada a la pasiva durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los correspondientes cánones de

arrendamiento, con su incremento del 5.62%, desde el mes de enero de 2022 y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble dado en arrendamiento, conforme el artículo 308 del Código General del Proceso, efectuando la diligencia por cuenta del Despacho.

Que se condene a la demandada a pagar el valor de la pena pactada en la cláusula décima del contrato, considerando la notificación de la demanda como requerimiento para la constitución en mora.

Que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Como sustento fáctico, señaló:

La señora **MARÍA ELISA PATAQUIVA PACHÓN** como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 01 de enero de 2021 contrato de arrendamiento con la señora **ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** sobre el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 4-36 segundo piso del municipio de Ubaté y cuyos linderos son: **NORTE:** En extensión de 16.80M con Isidro Santana. **ORIENTE:** En extensión de 5 M con Eliodoro Cañón y en 8 M con Eduardo Cortés. **SUR:** En extensión de 3 y 12.30 M con Eduardo Cortés. **OCCIDENTE:** En extensión de 13 M con la carrera 8 de ésta población y encierra. Término de duración: 1 año a partir del 01 de enero de 2021. Cánon de arrendamiento: \$ 440.000 pago que debía efectuarse entre el 1º y el 5 de cada mes.

Desde el mes de enero de 2022 la demandada ha incumplido con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato y se niega a aceptar el aumento del Decretado por la ley, por lo que existe un saldo pendiente desde dicho mes de \$1'394.184, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2022.

Se adjuntó el contrato del contrato de arrendamiento, -fls. 2 y 3-

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022), se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado respectivo a la pasiva -fl 8-.

La demandada, señora **MARÍA ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda el pasado 06 de abril de 2022 -fl.9- sin que dentro del término concedido

hiciera pronunciamiento alguno y no hay constancia dentro del proceso que haya cancelado los cánones dejados de cancelar ni los causados en el curso de la demanda.

El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso establece que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

CONSIDERACIONES

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES: demanda en forma, competencia de este Despacho para conocer del proceso, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran cumplidos, así como las garantías del debido proceso y del derecho de defensa, siendo de recibo el fallo.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO a términos de lo estipulado en los artículos 1973 y 1977 del Código Civil, es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar por dicho goce el precio determinado. La persona que proporciona el goce se denomina arrendador, y la que se beneficie de éste, arrendatario, y obligado a cubrir el precio compensatorio.

A más de los elementos esenciales de todo contrato, como la capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita que se dan en este caso, son esenciales las obligaciones del arrendador y arrendatario, que se reflejan en la entrega de la cosa arrendada y el pago oportuno del precio o renta.

Del contrato fechado 01 de enero de 2021 se colige que la demandante, señora **MARÍA ELIZABETH PATAQUIVA PACHÓN**, dio en arrendamiento a la señora **ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ**, un apartamento ubicado en la carrera 8 No. 4-36 segundo piso, Barrio Centro del municipio de Ubaté, el que consta de 3 alcobas, 1 baño, cocina, sala-comedor y zona de lavandería, alinderado así: **NORTE:** En extensión de 16.80M con Isidro Santana. **ORIENTE:** En extensión de 5 M con Eliodoro Cañón y en 8 M con Eduardo Cortés. **SUR:** En extensión de 3 y 12.30 M con Eduardo Cortés. **OCCIDENTE:** En extensión de 13 M con la carrera 8 de ésta población y encierra, inmueble destinado para vivienda y la arrendataria se obligó a pagar como canon de arrendamiento mensual, la suma de \$ 440.000, los que debía cancelar los 5 primeros días cada mes a la arrendadora. A partir del sexto día la arrendataria pagará un interés bancario corriente vigente sobre el canon de arrendamiento. -fls.2 y 3 -

Con el contrato antes referido se demuestra la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como quiera que se acredita que la

demandante tienen la calidad de arrendataria y la demandada como arrendadora, pues la activa entregó la tenencia a la pasiva el inmueble objeto de restitución para su uso, goce, disfrute, cuidado y conservación y que según lo dado a conocer en la demanda, señora **MARÍA ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** incumplió con sus obligaciones adquiridas al no pagar los cánones de arrendamiento.

Así mismo el Código Civil determina el contrato de arrendamiento como un acuerdo entre las partes y que se obligan de manera recíproca.

CAUSAL INVOCADA

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS.

La demandada no se opuso en el término concedido y tampoco allegó constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados ni los causados durante el proceso, por lo que desde que ésta se vinculó de manea legal al proceso, se le protegieron sus derechos tanto de legalidad, como defensa, contradicción y demás propias de la demandada.

El numeral segundo del artículo 384 del Código General del Proceso establece que, para efectos de notificación, incluso la del auto admisorio de demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

Para el presente caso y tal como se demuestra en el plenario la activa envió la comunicación de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso a la carrera 8 No. 4-36 Piso 2 del municipio de Ubaté, inmueble objeto de restitución y la demandada, señora **MARÍA ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda el pasado 06 de abril de 2022 y dentro del término otorgado no planteó ningún medio de defensa y tampoco canceló los cánones de arrendamiento adeudados ni los causados en el curso del proceso, no hay constancia de ello en el proceso, respetando así los derechos de defensa y contradicción de la pasiva.

Es claro que entre demandante y demandada existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva, un apartamento ubicado en la carrera 8 No. 4-36 P2o del Barrio Centro del municipio de Ubaté, Cundinamarca con un canon de arrendamiento, por valor de \$440.000, los que se pagarían de manera anticipada, los cinco (05) primeros días de cada mes, según contrato de arrendamiento, fechado 01 de enero de 2021, adjunto al plenario, pero que ésta dejó de cancelar los cánones desde el mes de enero de 2022, siendo ésta causal propia para la terminación de los contratos de arrendamiento y es que era precisamente la

pasiva, quien tenía la carga de demostrar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas con el contrato de arrendamiento, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte de la demandada en las obligaciones, y por tanto las pretensiones de la actora están llamadas a prosperar y con ello da lugar a la Restitución del Inmueble dado en arrendamiento.

Sabido es que la Restitución de inmueble, se realiza con el objeto de que la tenencia del bien dado en arrendamiento se restituya a su dueño, restitución que está antecedida por la terminación del contrato de arrendamiento, como quiera que es una obligación del arrendador entregar el bien dado en arrendamiento a su dueño, una vez se haya cumplido a cabalidad con el contrato de arrendamiento y con ello la terminación de éste.

Así las cosas y como la pasiva no propuso ningún medio de defensa dentro del término concedido, como tampoco demostró la cancelación de los canones adeudados, ni los causados en el proceso, se deberá dar aplicación a lo ordenado en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Por lo antes referido la **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de 2021 y suscrito entre las señoras **MARÍA ELIZABETH PATAQUIVA PACHÓN**, como arrendadora y la señora **ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ** como arrendataria, por haber incumplido con el pago de los canones de arrendamiento, desde el mes de enero de 2022, sobre el inmueble –apartamento- ubicado en la carrera 8 No. 4-36 segundo piso alinderado así: **NORTE:** En extensión de 16.80M con Isidro Santana. **ORIENTE:** En extensión de 5 M con Eliodoro Cañón y en 8 M con Eduardo Cortés. **SUR:** En extensión de 3 y 12.30 M con Eduardo Cortés. **OCCIDENTE:** En extensión de 13 M con la carrera 8 de ésta población y encierra, el que consta de: 3 alcobas. 1 baño, cocina, sala-comedor y zona de lavandería.

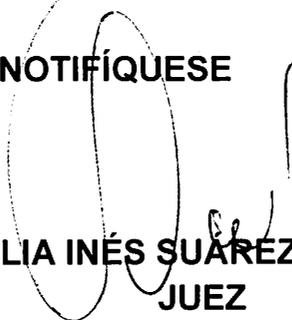
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble, objeto de proceso y descritos anteriormente. Por lo que le concede el término máximo de cinco (05) días, a la pasiva para que haga entrega de manera voluntaria del inmueble objeto de restitución, a la activa, haciendo la advertencia de que no hacer la entrega de manera voluntaria, se procederá al lanzamiento, comisionándose a la

autoridad respectiva. Envíese comunicado por cualquier canal digital. Déjense las constancias pertinentes.

TERCERO: No se ordena a las sanciones establecidas en el numeral décimo del contrato de arrendamiento por no ser cuerda de éste proceso.

CUARTO: CONDENAR a la demandada, señora **MARÍA ELIZABETH PRADA GONZÁLEZ**, en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de Doscientos mil pesos o/c. Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ