

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ**

Ubaté, veinticuatro (24) de abril de dos mil veintitrés (2023)

**REFERENCIA:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE No. 2022 -00427  
**DEMANDANTE:** NELSON MALAGÓN CAICEDO  
**DEMANDADAS:** MARÍA RODRÍGUEZ DE PÉREZ y OTRA

**ADJUNTAR** a las presentes diligencias a las documentales allegadas por la actora, mediante la cual envió la comunicación de que tratan los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, a las demandadas, señoras **MARÍA RODRÍGUEZ DE PÉREZ y RUBY GERALDINE PÉREZ RODRÍGUEZ**, a la carrera 5 No. 8-56 del municipio de Ubaté, misma dirección dada a conocer en el libelo demandatorio y a donde se enviaron las comunicaciones –citorios y avisos- con el objeto de notificarles el auto admisorio de demanda, por medio de la empresa de correos “**Inter Rapidísimo**” con certificación de entrega para los dos citatorios, el 01 de Diciembre de 2021 y recibidos por la señora Yerladine Pérez y para el 292 recibidos los dos avisos el 21 de febrero de 2023 y recibidos por el señor Javier Santana.

Revisadas las documentales aportadas tenemos que cumplen las exigencias de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y las demandadas, señoras **MARÍA RODRÍGUEZ DE PÉREZ y RUBY GERALDINE PÉREZ RODRÍGUEZ**, no hicieron ningún pronunciamiento dentro del término concedido, por lo que el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

**ANTECEDENTES**

El señor **NELSON MALAGÓN CAICEDO**, actuando a través de apoderada judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra de las señoras **MARÍA RODRÍGUEZ DE PÉREZ y GERALDINE PÉREZ RODRÍGUEZ** solicitando se acojan las siguientes,

**PRETENSIONES**

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble urbano casa de habitación ubicada en la **carrera 5 número 8-56**, del municipio de Ubaté, conforme al contrato de arrendamiento suscrito el 09 de junio de 2022 -según contrato adjunto-.

Que se condene a las demandadas, señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ** a restituir al

demandante, señor **NELSON MALAGON CAICEDO**, el inmueble casa de habitación ubicado en la **carrera 5 No. 8-56 de Ubaté**.

Que no se escuche a las demandadas **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ**, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes desde día 09 de septiembre de 2022 hasta la fecha, así: Del 09 de septiembre de 2022 al 09 de octubre de 2022 \$500.000 y del 09 de octubre de 2022 al 09 de noviembre de 2022 \$500.000, para un Total \$1.000.000.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **NELSON MALAGON CAICEDO** de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso.

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

#### **Como sustento fáctico, señaló:**

El demandante, señor **NELSON MALAGON CAICEDO**, suscribió contrato de arrendamiento, en su condición de **arrendador** con las señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ**, en su condición de **arrendatarias**, el 09 de junio de 2022, sobre el inmueble ubicado en la carrera 5 No. 8-56 del municipio de Ubaté, y comprendido bajo los linderos consignados en la escritura No. 1223 de fecha 02 de diciembre del año 2020 de la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

El termino o duración del contrato de arrendamiento inicialmente fue de 3 meses, contados a partir del 09 de junio de 2022, hasta el 09 de septiembre de 2022, el cual se podría prorrogar de común acuerdo entre las partes.

Pactaron como canon de arrendamiento la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000)**, suma que las arrendatarias (demandadas), se obligaron a pagar a favor del arrendador los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, es decir del 09 al 13 de cada mensualidad.

Inicialmente las arrendatarias dieron cumplimiento al pago oportuno del canon de arrendamiento hasta el 09 de septiembre de 2022, pero a partir de esta fecha las arrendatarias no han cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes, es decir que a la fecha adeudan los meses de octubre y noviembre de 2022 y los que se causen con posterioridad a la presentación de esta demanda.

Las arrendatarias no han cancelado lo correspondiente a los servicios públicos domiciliarios, tales como energía eléctrica, agua y gas.

El demandante ha requerido verbalmente en varias oportunidades a las demandadas para que le hagan entrega del inmueble, a lo cual se han mostrado renuentes.

Se adjuntó a la acción el contrato del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, **NELSON MALAGON CAICEDO como arrendador y MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ como arrendatarias**, suscrito el 09 de junio de 2022, escritura pública No. 1223 del 02 de diciembre de 2020 de la Notaría Segunda de Ubaté y recibos de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, agua y gas.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante providencia fechada veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se admitió el libelo introductorio, y se ordenó el traslado respectivo a la pasiva.

Dentro del plenaria obra las documentales tendientes a la notificación del auto admisorio de demanda, a la pasiva las que fueron enviadas en debida forma a la dirección dada a conocer en la demanda y concedieron los términos legalmente establecidos en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y en el auto admisorio de demanda, por medio de la empresa de correos Inter Rapidísimo y la pasiva no hizo pronunciamiento alguno.

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 allegado con la demanda se colige que el demandante, señor **NELSON MALAGON CAICEDO**, dio en arrendamiento a las señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBY GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ**, el inmueble ubicado en la carrera 5 No. 8-56 Barrio J.J. Neira, del municipio de Ubaté, vivienda que consta de tres alcobas, cocina, sala comedor, baño, y patio de ropas. Los linderos del inmueble se encuentran consignados en la escritura No. 1223 de fecha 02 de diciembre del año 2020 de la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté. El término de duración del arrendamiento fue por tres meses contados a partir del 09 de junio de 2022 hasta el 09 de septiembre de 2022, tiempo el cual se podía prorrogar de común acuerdo entre las partes. Las arrendatarias se comprometen a utilizar el inmueble objeto del contrato para VIVIENDA FAMILIAR DE CINCO PERSONAS y se responsabilizaron del buen estado de conservación del inmueble. A las arrendatarias no les estaba permitido hacer ninguna mejora, tampoco subarrendar ni ceder el contrato, estas personas se comprometieron a pagar los servicios públicos - energía eléctrica, agua y gas- y a pagar como canon de arrendamiento la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), suma acordada entre los contratantes y los que se debían pagar los cinco (5) primeros días de cada mes.

Con el contrato antes referido se demuestra la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como quiera que se acredita que el demandante, señor **NELSON MALAGON CAICEDO**, tiene la calidad de **arrendador** y las demandadas, señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBI GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ**, como **arrendatarias**, 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, Las señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBY GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ**, no han cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2022, incumpliendo así con lo acordado y las obligaciones adquiridas.

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 EN EL CONTRATO.**

Las demandadas no se opusieron en el término concedido, no demostraron que estuvieran al día en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados ni los causados a lo largo del proceso, claro es que desde que estas se notificaron en debida forma el auto admisorio de demanda, se vincularon de manera legal al proceso, se le protegieron sus derechos tanto de legalidad, como defensa, contradicción, debido proceso 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 tratan los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso a la carrera 5 No. 8-56 del municipio de Ubaté, misma dirección del inmueble objeto de restitución, y dentro del término otorgado no plantearon ningún medio de defensa, no controvirtieron el contrato de arrendamiento ni demostraron estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, como se dijo antelativamente, por lo que se les ha respetado los derechos de defensa y contradicción.

Es claro que entre demandante y demandada existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva, una casa de habitación ubicada en la carrera 5 No. 8-56 Barrio J.J. Neira, del municipio de Ubaté, constante de tres alcobas, cocina, sala comedor, baño, y patio de ropas, con destinación única y exclusivamente para vivienda, según se puede dilucidar del contrato de arrendamiento allegado y con un canon de arrendamiento de \$500.000 y pago de servicios públicos, lo que las arrendatarias no cumplieron, según lo dado a conocer en el libelo demantario, pues las demandadas no han cancelado el valor de los arrendamientos desde el mes de septiembre de 2022, siendo ésta la causal de terminación del contrato de arrendamiento y es que era precisamente la pasiva, quien tenía la carga de demostrar el cumplimiento del contrato en todas y cada una de las cláusulas acordadas, lo que no sucedió, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte de las demandadas en las obligaciones adquiridas 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 sea 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 se ha venido diciendo, dentro de la Restitución, no hay constancia que se hayan cancelados los cánones de arrendamiento adeudados y los ocasionados en el transcurso del proceso conforme lo indica el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso “ *Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciera dejará de ser oído ....*” Y tampoco la pasiva propuso medios de defensa y no demostró el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en el contrato de

arrendamiento, por lo que sin entrar en más consideraciones, se accederá al pedimento efectuado por la activa y en consecuencia se ordenará la restitución del bien dado en arrendamiento

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

### **DISPONE**

**PRIMERO: TENER** como fecha de notificación del auto admisorio de demanda a las señoras **MARÍA RODRÍGUEZ DE PÁEZ y RUBY GERALDINE PÉREZ RODRÍGUEZ**, el día **veintidós (22) de febrero de dos mil veintitrés (2023)**, que corresponde el día siguiente hábil de la entrega del aviso judicial. -inciso 1º del Art. 292 C.G. del P.-.

**SEGUNDO: DECRETAR** la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito el 09 de junio de 2022, entre los señores **NELSON MALAGON CAICEDO** como arrendador y las señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBY GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ** como arrendatarias y que hace relación a la casa de habitación ubicada en la carrera 5 No. 8-56 Barrio J.J. Neira, del municipio de Ubaté, constante de tres alcobas, cocina, sala comedor, baño, y patio de ropas, linderos que se encuentran consignados en la escritura pública número 1223 de fecha 02 de diciembre del año 2020 de la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior **DECRETAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO** y que hace relación a la casa de habitación ubicada en la carrera 5 No. 8-56 Barrio J.J. Neira, del municipio de Ubaté.

**CUARTO:** Se le concede el término máximo de cinco (05) días, a las demandadas, señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBY GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ** para que hagan entrega de manera voluntaria del inmueble objeto de restitución, al demandante, señor **NELSON MALAGON CAICEDO**, haciéndoles la advertencia que, de no hacer la entrega de manera voluntaria, se procederá al lanzamiento, por parte de este Despacho y/o por la autoridad que se comisione, dado el caso.

**QUINTO: CONDENAR** a las demandadas, señoras **MARIA RODRIGUEZ DE PEREZ y RUBY GERALDINE PEREZ RODRIGUEZ** en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de **1/2 S.M.L.M.V.** Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ**

# JUEZ

Firmado Por:

Lilia Ines Suarez Gomez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Villa De San Diego De Ubate - Cundinamarca

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: **fbe945246c5542ef5afc00c6f48bd50ffba035462221a30d186725edcfddef26d**

Documento generado en 24/04/2023 01:50:49 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**