

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: VERBAL SUMARIO – REST. INMUEBLE- No. 2023 - 00005 -
DEMANDANTE: DIANA PAOLA BELLO BELLO
DEMANDADA : GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS

Téngase en cuenta que la demandada se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda y dentro del término concedido no hizo ningún pronunciamiento como tampoco allegó constancia de haber efectuado el pago de los cánones de arrendamiento debidos y los que se causaron con posterioridad, el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

La señora **DIANA PAOLA BELLO BELLO**, actuando a través de apoderada judicial instauró demanda de Restitución de bien mueble en contra de la señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS**, solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

1.- Que se **declare terminado** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 16 de mayo de 2021 entre la señora **DIANA PAOLA BELLO BELLO** en calidad de arrendadora y la señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** en calidad de arrendataria, **por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, en la fecha acordada.**

2.- Que se condene a la demandada, señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** a **RESTITUIR** a la demandante, señora **DIANA PAOLA BELLO BELLO**, el inmueble ubicado en el piso 3 de la carrera 10B No 4 A- 14 Apto 101 del Municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos, según título adquisitivo: “Tercera planta Terraza y Cubierta Puntos 1-4 con extensión de 7.80m, linda por el Norte con la zona verde y fachada propio del edificio de por medio. Puntos 1-2 con extensión de 8.71m, linda por el riente, muro en ladrillo con familia Montañez. Puntos 2-3, en extensión de 7.80m linda por el Sur con unidad dos, muro en ladrillo bien común propio del edificio de por medio. Puntos 3-4, en extensión de 8.71m linda por el Occidente con la carrera 10 A y 1 fachada propio del edificio de por medio y encierra. LINDEROS VERTICALES POR EL NADIR: con la plancha del segundo piso de la misma unidad. POR EL CENIT: Con la cubierta del edificio”.

3.- Que no se escuche a la demandada, señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, **correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y los que se llegaren a causar hacia el futuro** mientras permanezcan en el inmueble. Así como

de los servicios públicos del inmueble causados, conforme al artículo 37 de la Ley 820 de 2003.

4.- Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la señora **DIANA PAOLA BELLO BELLO**, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5.- Que se haga efectivo el cumplimiento de la cláusula penal pactada, debido al incumplimiento del Contrato por parte de la demandada.

6.- Que se CONDENE a la demandada al pago de las costas, agencias en derecho y demás gastos que se originen en el presente proceso.

Como sustento fáctico, señaló:

La demandante **DIANA PAOLA BELLO BELLO** en calidad de propietaria y arrendadora celebró, mediante documento privado de fecha 16 de mayo de 2021, **contrato de arrendamiento** con la demandada, señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** en calidad de arrendataria sobre el inmueble ubicado en carrera 10 No 4- 36 hoy Carrera 10B No 4 A- 14 Apto 101 del Municipio de Ubaté, determinado por los linderos, especificados en la Escritura Pública número 0195 del 17 de febrero de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Ubaté.

Conforme el Boletín No 078 de 2021 de fecha 21 de julio expedido por el secretario de Planeación y Urbanismo del Municipio de Ubaté, se realizó el cambio de la nomenclatura del bien global donde se ubica el bien objeto de la Litis quedando así: Carrera 10B No 4 A- 14 Apto 101, conforme aparece en el folio de Matricula Inmobiliaria 172-87635.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de tres (3) meses contados a partir del 24 de abril de 2021 -fecha en la cual la arrendadora haría entrega del bien- y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro los días veinticuatro (24) a veintinueve (29) de cada mes, el que fue prorrogado automáticamente y a la fecha se encuentra vigente.

La demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, puesto que los cánones de arrendamiento que pagó los hacía fuera de los términos acordados y a partir del mes de agosto de 2022 incurrió en mora en el pago correspondiente del valor del arriendo. En el año 2022, no se realizó el incremento legal al canon de arrendamiento.

La demandante en varias oportunidades en calidad de arrendataria y propietaria del inmueble se acercó a su apartamento a solicitarle a la demandada la entrega del bien inmueble por el incumplimiento del contrato, pero la señora Gloria nunca se encontraba allí, quienes la atendían eran personas que decían vivir en el piso 3 (es decir en el bien objeto de la litis), razón por la cual se infiere que la demandada subarrendó el apartamento, incumpliendo lo señalado en el contrato.

En vista de lo anterior y dado que la demandada nunca estaba en el apartamento, la activa el 29 de abril de 2022 optó por enviarle al WhatsApp del abonado telefónico No 3208939711, solicitud de terminación de contrato de arrendamiento, el cual fue recibido por la señora Gloria Gómez de acuerdo al audio enviado por ella, por lo que se comprometió a entregar el inmueble el primero día del mes de septiembre de 2022, lo que no ocurrió.

Posteriormente el 17 de noviembre de 2022 ante la Personería Municipal de Ubaté se llevó a cabo diligencia de mediación en relación con el pago de los cánones adeudados y la entrega del bien arrendado, sin que se llegara a un acuerdo entre las partes.

El día 7 de diciembre de 2022 la activa reiteró a la demandada la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento y entrega inmediata del bien, documento que fue recibido por la señora Gloria Gómez, tal como se evidencia en el escrito adjunto.

En la cláusula décima del contrato de arrendamiento se estableció como una cláusula penal, el valor de TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CTE (\$380.000) suma que deberá pagar quien incumpla parcial o totalmente las cláusulas de este contrato a la parte afectada, sin perjuicios de las acciones judiciales a que haya lugar. El pago de la multa no extingue el cumplimiento de la obligación principal.

Junto con la demanda se allegó contrato de arrendamiento, acta de mediación ante la Personería de Ubaté, copia de la escritura pública número 195 del 17 de febrero de 2021 de la Notaría Primera de Ubaté, paz y salvo expedido por la Secretaría de Hacienda del municipio de Ubaté, certificado de tradición del inmueble objeto de proceso, comunicaciones enviada por la demandante a la demanda relacionada con la terminación del contrato de arrendamiento, actualización de nomenclatura expedida por la Secretaría de Planeación y Urbanismo de Ubaté, audios de wassapp,

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023) se admitió el libelo introductorio, se admitió el libelo introductorio, se ordenó el traslado respectivo a la pasiva y previo a decretar la medida cautelar peticionada prestara caución.

La demandada, señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda, sin que dentro del término concedido haya arribado al proceso constancia de haber efectuado el pago de los cánones de arrendamiento debidos y los que se causaron con posterioridad.

La apoderada allega comunicaciones enviadas a la pasiva, tendientes a la notificación del auto admisorio de demanda y aclara que lo que pretende es la retención de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de restitución, a fin de garantizar el pago de los frutos civiles adeudados y los que se llegaren a causar, mientras la demandada permanezca en él.

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 documento aportado con la demanda, se colige que la accionante entregó a título de tenencia el inmueble ya descrito y la accionada lo recibió, con renta de \$ 500.000 para ser cancelados del 24 al 29 de cada mes, por adelantado.

CAUSAL INVOCADA

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS EN EL CONTRATO.

La pasiva acudió al libelo demandatorio, pues se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda, respetándole así los derechos al debido proceso, de defensa, contradicción y demás derechos legalmente consagrados en la Carta Magna, Código General del Proceso y demás disposiciones vigentes, sin que dentro del término legalmente concedido hiciera uso de éstos y tampoco allegó constancia de haber pagado los cánones adeudados y los que se ocasionaron en el transcurso del proceso, conforme se advirtió en el auto admisorio de demanda.

Para concretar, lo plasmado en líneas anteriores nos lleva a la convicción que entre demandante y demandada existió contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de restitución y la demandada no hizo pronunciamiento alguno ni allegó constancia de haber pagado los cánones adeudados ni los ocasionados en el transcurso del proceso, y 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, por lo que así se procederá.

Con relación a la **CLAUSULA PENAL**, y que según el artículo 1592 del Código Civil no enseña que es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal; es decir consagra como un castigo que se le impone a la persona que incumple con la obligación que le impone el contrato, cláusula que estipula las partes al momento de suscribir el contrato. Es claro que sólo cuando se ha constituido en mora al deudor, puede el

acreedor demandar la obligación principal o la pena; constituido el deudor en mora podrá el acreedor pedir el cumplimiento de la obligación principal o la pena, **pero no las dos a la vez**, a menos que se haya estipulado otra cosa por las partes que suscribieron el contrato.

Ahora, el artículo 94 del Código General del Proceso, nos indica que la notificación del auto admisorio de demanda produce efecto de requerimiento judicial para constituir en mora.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que, en la cláusula décima del contrato de arrendamiento allegado al plenario, las partes pactaron como cláusula penal la suma de \$380.000, suma que pagaría quien incumpla parcial totalmente las cláusulas del contrato a la parte afectada. Por lo referido anteriormente, no procede condenar a la demandada al pago de la cláusula penal, como quiera que se pactó por incumplimiento de cualquiera de las partes, pero sólo es factible la obligación principal o la pena, pero no las dos a la vez y para el caso que nos ocupa, la obligación **principal es la restitución del inmueble**, por lo que no es posible acceder a la sanción, peticionada.

En cuanto a la retención de los bienes de la demandada, el artículo 2000 del Código Civil consagra que el arrendatario es obligado a pagar el precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Teniendo en cuenta lo anterior tenemos que, si el arrendatario no paga el arriendo o las indemnizaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador puede retener las pertenencias del arrendatario hasta tanto esté acreditado el pago de lo debido.

Así las cosas y como quiera que la norma traída a colación no especifica qué cosas o pertenencias del arrendatario se pueden retener y cuáles no, por lo que la doctrina ha considerado que para ello hay que recurrir a los bienes que la ley considera embargables e inembargables, y que están señalados en el del Código General del Proceso.

Por lo antes referido y ante el silencio guardado por la pasiva y como se ha vendido diciendo a lo largo de este proveído la demandada guardó silencio y no demostró el pago de los cánones de arrendamiento adeudados ni los ocasionados en el transcurso el proceso e igualmente la demandante no ha hecho manifestación alguna con respecto a la cancelación de los mismos, por lo que se accederá al pedimento efectuado por la activa y en consecuencia se ordenará el derecho de retención.

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: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito entre las señoras **DIANA PAOLA BELLO BELLO** en calidad de arrendadora y la señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** en calidad de arrendataria, celebrado el 16 de mayo de 2021, **por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, en la fecha acordada** y que hace relación al inmueble ubicado en la carrera 10 No 4- 36 hoy Carrera 10B No 4 A- 14 Apto 101 del Municipio de Ubaté, determinado por los linderos y especificados contenidos en la Escritura Pública número 0195 del 17 de febrero de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Ubaté.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en el piso 3 de la carrera 10B No 4 A- 14 Apto 101 –antes carrera 10 No. 4-36- del Municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos, según título adquisitivo: Tercera planta Terraza y Cubierta Puntos 1-4 con extensión de 7.80m, linda por el Norte con la zona verde y fachada propio del edificio de por medio. Puntos 1-2 con extensión de 8.71m, linda por el riente, muro en ladrillo con familia Montañez. Puntos 2-3, en extensión de 7.80m linda por el Sur con unidad dos, muro en ladrillo bien común propio del edificio de por medio. Puntos 3-4, en extensión de 8.71m linda por el Occidente con la carrera 10 A y 1 fachada propio del edificio de por medio y encierra. **LINDEROS VERTICALES POR EL NADIR:** con la plancha del segundo piso de la misma unidad. **POR EL CENIT:** Con la cubierta del edificio - Escritura Pública número 0195 del 17 de febrero de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Ubaté-.

Se 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 que, de no hacer la entrega de manera voluntaria, se procederá al lanzamiento, por parte de este Despacho.

TERCERO: CONDENAR a la demandada, señora **GLORIA ESPERANZA GÓMEZ MATEUS** 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.

CUARTO: No acceder a la sanción de la cláusula penal, solicitada en las pretensiones del libelo demandatorio, por lo referido en la parte considerativa de esta providencia.

QUINTO: CONCEDER a favor de la accionante el derecho de retención de bienes consagrado en la regla 2000 del Código Civil.

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: **5d8b610c2bde4a7de1d1abc7ed165d57e951c8a0c7656a5c4c13a520d82a6dd7**

Documento generado en 22/03/2023 06:20:30 PM

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

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