



## JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2019 - 00311  
DEMANDANTE: JOSÉ AQUILINO ALVARADO CASTRO  
DEMANDADO: PEDRO TORRES

Vencido el término concedido a la parte demandada, señor **Pedro Torres**, a fin de que se pronunciara con respecto a los hechos y pretensiones de la demanda e hiciera uso el derecho de defensa y contradicción, quien no hizo manifestación alguna, y tampoco no arrió a la plenaria constancia de haber pagado los cánones adeudados, por lo que el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

### ANTECEDENTES

El señor **JOSÉ AQUILINO ALVARADO CASTRO**, actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de bien mueble arrendado en contra del señor **PEDRO TORRES**, solicitando se acojan las siguientes,

### PRETENSIONES

a) Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento verbal de vivienda urbana celebrado en fecha octubre 05 de 2018 entre el señor José Aquilino Alvarado Castro en su calidad de arrendador y el señor Pedro Torres en su calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir de enero 25 de 2019 y el incumplimiento en el pago de servicio público de agua, durante el término del contrato de arrendamiento y el daño a bienes de propiedad arrendada, como se enunció en los hechos de la demanda.

b) Que se condene al demandado arrendatario Pedro Torres, a restituir al demandante arrendador José Aquilino Alvarado Castro, el inmueble tipo apartamento ubicado en el cuarto piso, de la edificación situada en la carrera 10 No. 14 A-43, de esta ciudad que tiene las siguientes dependencias: tres (3) alcobas, un (1) baño, una (1) cocina con muebles integrales, una (1) sala comedor, con servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario de energía y gas natural, con estufa empotrada y agua compartida con los demás inquilinos de la construcción, determinado por los siguientes linderos: Por el Oriente linda en 9 metros con predios de Silvano Rodríguez. Por el Sur linda en 8 metros con predios de Sergio Machetá. Por el Occidente linda en 9 metros con predios de Enrique Velásquez y Por el Norte, linda en 8 metros con predios de Eusebia Páez de Ramos y la carrera 10 de éste municipio y encierra. El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 10 No. 14 A-43, piso 4º, de la ciudad de Ubaté (Cundinamarca), predio que no está sometido a propiedad horizontal, pero su construcción fue aprobada por la oficina de planeación de Ubaté, mediante resolución No.273 de octubre 11 de 2018. Este predio se encuentra matriculado a folio de matrícula inmobiliaria número 172-62678 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ubaté y el cuarto piso arrendado tiene una extensión superficial de 49.69 M2.

c) Que no se escuche al demandado, **Pedro Torres**, durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados correspondientes al periodo de enero 25 de 2019 hasta julio 25 de 2019, teniendo

en cuenta la presentación de la demanda y en adelante, así como el valor del servicio público en mora y los daños ocasionados a la propiedad arrendada, valor que declaró en juramento estimatorio, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 206 del Código General del Proceso. Cánones de arrendamiento de enero 25 de 2019 al 25 de Julio de 2019 -6 meses-, a razón de \$500.000 mensuales para un total de \$3'000.000. Valor estimado de mora pago de servicios públicos de agua 8 meses \$ 170.000 y daños a la propiedad arrendada \$ 230.000 para un total de \$3'400.000.

d) Que se condene al demandado arrendatario PEDRO TORRES que reconozca y cancele al demandante arrendatario JOSÉ AQUILINO ALVARADO CASTRO el pago de los cánones de arrendamiento en mora y demás conceptos que se prueban en ésta demanda, desde el 25 de enero m de 2019 y hasta cuando se restituya al arrendador el inmueble objeto de arrendamiento.

e) Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de José Aquilino Alvarado Castro, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

f) Que se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

#### **Como sustento fáctico, indicó:**

a) Entre demandante, señor José Aquilino Alvarado Castro, en su condición de arrendador y el demandado Pedro Torres, en su condición de arrendatario, en fecha 25 de octubre de 2018, en el municipio de Ubaté, Cundinamarca pactaron un contrato verbal de arrendamiento de inmueble urbano por el término de un año, destinado a vivienda, cuyo objeto fue el arrendamiento de un apartamento ubicado en el cuarto piso, de la edificación situada en la carrera 10 No. 14 A-43, de esta ciudad, que tiene las siguientes dependencias: tres (3) alcobas, un (1) baño, una (1) cocina con muebles integrales, una (1) sala comedor, con servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario de energía y gas natural, con estufa empotrada, y agua compartida con los demás inquilinos de la construcción. Esta construcción no está sometida a propiedad horizontal, pero su construcción fue aprobada por la oficina de planeación de Ubaté, mediante resolución No.273 de octubre 11 de 2018.

b) Como canon de arrendamiento pactaron las partes la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de vencimiento de cada periodo mensual, y los servicios de energía y gas natural, serían cancelados por el arrendatario demandado, ya que se dispusieron en forma independiente para ese apartamento arrendado.

c) Hasta la fecha de presentación de ésta demanda, el arrendatario demandado está en mora de cancelar los cánones de arrendamiento a partir del 25 de enero de 2019, de tal suerte que debe por este concepto al arrendador la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3'000.000), además que no ha cancelado el valor del agua desde el inicio del arriendo, que asciende a la fecha a la suma de CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$170.000) aproximadamente, y además el arrendatario ocasionó daños como la ruptura de tres (3) tejas de zinc, ruptura de unos tubos de agua y la ruptura de un vidrio que asciende a la suma de DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$230.000).

d) Los linderos del lote sobre la que descansa la construcción son: Por el Oriente linda en 9 metros con predios de Silvino Rodríguez. Por el Sur linda en 8 metros con predios de Sergio Machtetá. Por el Occidente linda en 9 metros con predios de Enrique Velásquez y Por el Norte, linda en 8 metros con predios de Eusebia Páez de Ramos y la carrera 10 de éste municipio y encierra. El inmueble

se encuentra ubicado en la carrera 10 No. 14 A-43, piso 4º, de la ciudad de Ubaté (Cundinamarca), predio que no está sometido a propiedad horizontal, pero su construcción fue aprobada por la oficina de planeación de Ubaté, mediante resolución No.273 de octubre 11 de 2018. Este predio se encuentra matriculado a folio de matrícula inmobiliaria número 172-62678 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ubaté y el cuarto piso arrendado tiene una extensión superficial de 49.69 M2 y consta de las siguientes dependencias: tres (3) alcobas, un (1) baño, una (1) cocina con muebles integrales, una (1) sala comedor, con servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario de energía y gas natural, con estufa empotrada, y agua compartida con los demás inquilinos de la construcción.

e) El demandado arrendatario ha venido incumpliendo sistemáticamente, sin justificación alguna, con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se convino, además de cumplir con el pago de los servicios públicos enunciados y daño a la propiedad arrendada. El arrendatario adeuda las mesadas de correspondiente a los periodos desde el 25 de enero de 2019, a la fecha de presentación de la demanda.

f) El demandado está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto de contrato de arrendamiento.

g) Se allegaron pruebas documentales, requerimiento al demandado, certificado de devolución de la empresa "interrapidísimo", dos actas de declaración de extra proceso ante la Notaría Primera del Círculo de Ubaté, suscritas por los señores María Consuelo Martínez Vargas y José Aquilino Alvarado Quintero, certificado de tradición – matrícula inmobiliaria – No. 172-62678, copia de la escritura pública Número 376, fechada 16 de abril de 2004 expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté –fls. 3 al 12-.

### **ACTUACIÓN PROCESAL.**

Mediante providencia fechada ocho (08) de agosto de dos mil diecinueve (2019), se admitió el libelo introductorio, ordenando el traslado correspondiente –fl 19-.

Luego de enviadas las citaciones correspondientes, se notificó de manera personal el demandado, señor **PEDRO ELIECER TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.224.042 de Ubaté, del auto admisorio de demanda, el día trece (13) de marzo de 2020, se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, y se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara –fl25, término que la pasiva dejó transcurrir en silencio, como tampoco llegó constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados, ni los que se causaron después de la presentación de la demanda, conforme lo señala el artículo 384 del Código General del Proceso.

### **CONSIDERACIONES**

**1ª. 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.

**2ª. 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.

Examinando las documentales aportadas y lo referido por el apoderado del demandante en su demanda, se puede extraer que entre demandante y demandado existió contrato de arrendamiento de manera verbal, sobre el particular el artículo tercero de la Ley 820 de 2003, indica que: “**FORMA DEL CONTRATO.** El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales ;f) Término de duración del contrato ;g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato” –negrilla fuera de texto- , así mismo el artículo segundo de la misma ley define el contrato de arrendamiento como: “. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo; b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales. En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble”

De las pruebas aportadas con la demanda y el silencio del demandado, no hay duda que se cumplió a cabalidad con un contrato de arrendamiento verbal, el que es viable para dar en arrendamiento un inmueble en el área urbana como en el caso que nos ocupa, pues el demandante, señor **José Aquilino Alvarado Castro** en su condición de arrendador le concedió el uso y goce de un apartamento de su propiedad al demandado, señor **Pedro Torres** – arrendatario-, apartamento que se encuentra ubicado en la carrera 10 No. 14 A-43, piso 4º, de la ciudad de Ubaté (Cundinamarca), y el que consta de tres (3) alcobas, un (1) baño, una (1) cocina con muebles integrales, una (1) sala comedor, con servicios públicos domiciliarios como energía, gas natural y agua, inmueble que le fue entregado al arrendatario para vivienda y éste a su vez se comprometió a pagar un canon de arrendamiento por valor de \$500.000 mensuales, además señalaron un término de duración de un año y acordaron que el demandado, arrendatario pagaría los servicios públicos como energía. Gas natural y agua.

Así las cosas, no hay duda que entre arrendatario y arrendador existió un contrato de arrendamiento, donde se debían cumplir con unos deberes y obligaciones, por cada una de los contratantes.

Ahora, bien, el numeral primero del artículo 384 del Código General el proceso, determina que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, cumpliendo el demandante con ésta última, así se puede determinar en las declaraciones extra proceso efectuadas ante la Notaría Primera del Círculo de Ubaté, los señores María Consuelo Martínez Vega y José Aquilino Alvarado Quintero, donde manifiestan que ente el señor José Aquilino Alvarado Castro y Pedro Torres pactaron un contrato de arredramiento de un apartamento ubicado

en la carrera 10 No. 14 A – 43 Piso 4 del Barrio Norte del municipio de Ubaté y pactaron como canon de arrendamiento la suma de \$500.000 mensuales, a partir del 25 de octubre de 2018 y que los servicios públicos como gas natural, agua y luz eléctrica eran por cuenta del arrendatario, por lo que éstas documentales constituyen plena prueba, pues el demandado, señor Pedro Torres, guardó silencio y no las refutó, ni tachó de falso, por lo que se desprende la obligación que tiene éste a cargo de la arrendador, de haber cancelado oportunamente la renta y los servicios públicos, en la forma acordada.

### 3ª. LA CAUSAL INVOCADA

#### 3.1 FALTA DE PAGO DE LOS CAÑONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS EN EL CONTRATO.

El demandante, señor **José Aquilino Alvarado Castro**, en su escrito de demanda manifiesta que el demandado, señor **Pedro Torres** dejó de sufragar los cánones de arrendamiento desde el 25 de enero de 2019 además que dejó de cancelar los servicios públicos como se habían pactado y daños ocasionados en el inmueble objeto de restitución, manifestaciones éstas que no fue controvertidas por el demandado, señor **Pedro Torres**, pues éste no hizo uso del derecho de defensa, ni de contradicción dentro del término concedido, como tampoco arrimo al plenario recibo que conste el pago de los cánones adeudados, servicios públicos y daños efectuados.

Para concretar, lo plasmado en líneas anteriores nos lleva a la convicción del incumplimiento por parte del arrendatario en las obligaciones contractuales, que da lugar a la terminación del contrato verbal.

Es claro el el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso “Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. 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 hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. ...”

Conforme a lo anteriormente plasmado y sin allegar al plenario documental alguna que se tenga la certeza que el demandado canceló los cánones de arrendamiento adeudados, y los causados con ocasión de la esta demanda, para poder ser escuchada dentro del proceso, conforme lo señala la norma arriba traída a colación, La **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

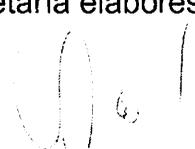
**PRIMERO: DECRETAR** la terminación del contrato verbal existente entre los señores **José Aquilino Alvarado Castro** como arrendador y **Pedro Torres** como arrendatario del inmueble apartamento ubicado en la carrera 10 No. 14 A-43,

piso 4º, de la ciudad de Ubaté (Cundinamarca), y el que consta de tres (3) alcobas, un (1) baño, una (1) cocina con muebles integrales, una (1) sala comedora, inmueble que se encuentra alinderado en la parte motiva de ésta providencia, por incumplimiento de las obligaciones en el pago del canon de arrendamiento por parte del demandado.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble.

**TERCERO: CONDENAR** a la parte demandada señor **Pedro Torres** en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de \$ CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.00). Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

**NOTIFÍQUESE**

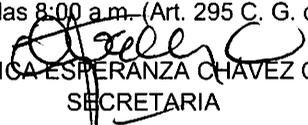
  
**LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ**

**Juez**

B.C.S.C.

**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ.**

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO Nro. 069 hoy 31 de julio de 2020 a la hora de las 8:00 a.m. (Art. 295 C. G. del P).

  
ANGÉLICA ESPERANZA CHAVEZ CARO  
SECRETARIA