

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, tres (03) de agosto de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2018 - 00352
DEMANDANTE: JOSÉ LEONARDO VALBUENA ESPITIA
DEMANDADO: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO

Conforme a lo manifestado por la apoderada de la parte actora, en el sentido que la demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO**, representada por su presidente, señor **LUIS HERNANDO CASTRO SUAVITA**, no cumplió con el acuerdo allegado en éste Despacho, el pasado veintisiete (27) de enero de dos mil veinte (2020) y aunado que en el misma audiencia la pasiva renunció a las excepciones propuestas, el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

El señor **JOSÉ LEONARDO VALBUENA ESPITIA**, actuando a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de bien mueble arrendado en contra de la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA PALA GORDO**, representada por su presidente, señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA**, solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

a) Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del predio rural que se encuentra dentro del predio denominado "LA LADERA" ubicado en la Vereda Guatancuy sector el cedro, del municipio de Ubaté, celebrado el día 01 de julio de 2012 entre el señor José Leonardo Valbuena Espitia, como arrendador y la Junta de Acción Comunal de la Vereda Palo Gordo del municipio de Ubaté, para el sostenimiento de la antena de transmisión de la emisora Crecer FM Stero representada, por su presidente, señor Luis Hernán Castro Suavita como arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de junio de 2017.

b) Se condene a la demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO DE UBATÉ**, representada por su Presidente, señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA** a restituir al demandante, señor **JORGE LEONARDO VALBUENA ESPITIA**, el lote de terreno que se encuentra dentro del inmueble denominado "LA LADERA" ubicado en la Vereda Guatancuy, sector El Cedro, jurisdicción del municipio de Ubaté, el que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el Norte con tierras de José Leonardo Valbuena; Por el Oriente, con predios de Herederos de Segundo Peña; Por el Sur, con el lote de mayor extensión denominado LA LADERA de José Leonardo

Valbuena y por el Occidente, con terrenos de Danilo Alarcón y encierra. El predio de mayor extensión denominado LA LADERA se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Por el Norte, partiendo del mojón 8 a dar al mojón 9 en una longitud de 25 M colinda con el lote número 4 de Danilo Euclides Alarcón Yomayaza; Por el Oriente, partiendo del mojón No. 9 a dar al mojón No. 1 en línea recta, en una longitud de 46.70 M linda con predios de herederos de Segundo Peña; Por el Sur, parte del mojón No. 1 al mojón No. 2 en extensión de 50 M colinda con predio de propiedad de Úrsula Yiseth Peña, y en parte del mojón No. 2 al mojón No. 5 en extensión de 14 M y en dirección occidental, del mojón No. 5 al mojón No. 4 en extensión de 14.5 M linda por este costado con el lote No. 6 de María Leonor García Cadena; y por el Occidente del mojón No. 4 al mojón No. 6 en extensión de 34 M colinda con la primera servidumbre de por medio y gira hacia el oriente, del mojón No. 6 al mojón No. 7 en línea recta, en extensión de 30 M, de aquí sube en línea recta del mojón No. 7 al mojón No. 8 en extensión de 23 M colinda por todo ese trayecto con el lote No. 3 de propiedad de Dora Marlén Alarcón Yomayaza y encierra.

c) Que no se escuche a la demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO DE UBATÉ**, representada por su Presidente, señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA** durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a la mesa de mayo, junio, Julio, agosto de 2018 y los que llegaren a causar durante el trámite del proceso. Obviamente teniendo en cuenta que para el año 2018 el canon de arrendamiento ya no era de \$100.000 sino de \$150.000. Valores que el demandante declara bajo la gravedad de juramento estimatorio, de acuerdo al artículo 206 del C.G. del P. por valor de \$450.000, por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto de 2018 por valor cada mes de \$150.000.

d) Se ordene practicar la diligencia de entrega del inmueble arrendado, a favor del señor José Leonardo Valbuena Espitia, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso.

e) Se condene a la demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA PALO GORDO**, al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Como sustento fáctico, indicó:

a) El demandante señor José Leonardo Valbuena Espitia, como arrendador celebró, mediante documento privado de fecha 1 de julio de 2012 un contrato de arrendamiento con la demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA PALO GORDO**, representada por su entonces Presidente, Jorge Enrique Pachón Rincón como arrendatario sobre el inmueble que hace parte del mayor extensión denominado "LA LADERA" ubicado en la Vereda Guatancuy sector el Cedro, jurisdicción del municipio de Ubaté, determinado por los siguientes linderos especiales Por el Norte con tierras de José Leonardo Valbuena; Por el Oriente, con predios de Herederos de Segundo Peña; Por el Sur, con el lote de mayor extensión denominado LA LADERA de José Leonardo Valbuena y por el Occidente, con terrenos de Danilo Alarcón y encierra. El predio de mayor extensión denominado LA LADERA se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Por el Norte, partiendo del mojón 8 a dar al mojón 9 en una longitud de 25 M colinda con el lote número 4 de Danilo Euclides Alarcón Yomayaza;

Por el Oriente, partiendo del mojón No. 9 a dar al mojón No. 1 en línea recta, en una longitud de 46.70 M linda con predios de herederos de Segundo Peña; Por el Sur, parte del mojón No. 1 al mojón No. 2 en extensión de 50 M colinda con predio de propiedad de Úrsula Yiseth Peña, y en parte del mojón No. 2 al mojón No. 5 en extensión de 14 M y en dirección occidental, del mojón No. 5 al mojón No. 4 en extensión de 14.5 M linda por este costado con el lote No. 6 de María Leonor García Cadena; y por el Occidente del mojón No. 4 al mojón No. 6 en extensión de 34 M colinda con la primera servidumbre de por medio y gira hacia el oriente, del mojón No. 6 al mojón No. 7 en línea recta, en extensión de 30 M, de aquí sube en línea recta del mojón No. 7 al mojón No. 8 en extensión de 23 M colinda por todo ese trayecto con el lote No. 3 de propiedad de Dora Marlén Alarcón Yomayúza y encierra.

b) El contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (6) meses contados a partir del 1 de julio de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de CIENTO MIL PESOS (\$100.000), pago que debía efectuar en una sola cuota mensual.

c) Si bien el contrato de arrendamiento se hizo por un lapso de tiempo de seis meses, el mismo se ha venido prorrogando automáticamente.

d) La demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA PALO GORDO** incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato y en varias ocasiones ha venido incurriendo en mora en el pago, tanto así que, en varias ocasiones, el demandante se ha visto obligado a enviarles comunicaciones por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Y para este momento la demandada nuevamente ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2018, de manera que incurrió en mora por el sólo retardo en el pago.

e) Precisamente por la falta de pago oportuno en los cánones de arrendamiento, el demandante está cansado de esa situación, y le envió comunicaciones a la demandada, para dar por cancelado el contrato e informándoles que requería la entrega del inmueble.

f) En otra oportunidad, mediante comunicado de fecha 17 de febrero de 2015, enviado por correo certificado, el actor envió comunicación en el sentido de que como él vive en arrendamiento, que él no quería seguir pagando arriendos caros para su vivienda y que ya contaba con los materiales para iniciar la construcción de su vivienda en dicho predio y por tanto les solicitaba le hicieran entrega del inmueble, ante lo cual siempre le decían que sí que ya pronto le hacían devolución del inmueble, lo cual nunca sucedió, es más la Junta de Acción de la Vereda Palo Gordo, a través de su presidente y de la directora de la emisora Crecer Fm Stero, de entonces, mediante comunicado de fecha 30 de enero de 2012, luego de darle algunas explicaciones adujeron que el trámite para el traslado de la antena oscilaba aproximadamente en un lapso de tiempo de un año y como vemos ya han pasado seis años y aún no le han devuelto el inmueble. Por toda esta situación el demandante se ha visto seriamente perjudicado, ya que conforme a documento de compraventa fechado 13 de junio de 2018, vendió el predio LA LADERA y finalmente se vio obligado a devolver las arras del negocio, precisamente por la no entrega del inmueble y encima ahora ni si quiera le pagan los cánones de arrendamiento.

g) Antes del contrato de arrendamiento que hoy es base de la litis, entre el demandante y la Junta de Acción Comunal de la Vereda Palo Gordo ya había existido otro contrato de arriendo, para la instalación de la antena de la emisora Crecer F.M. Stereo ya que la emisora es de la Junta de Acción Comunal de la Vereda Palo Gordo.

h) Se allegaron las siguientes pruebas documentales: Contrato de arrendamiento; comunicados enviados a: Crecer F.M. Stereo, al señor Jorge Pachón, Presidente de la Junta de Acción Comunal de la Vereda Palo Gordo; escrito suscrito por los señores Aracely Maldonado y Carlos Briceño; promesa de compra-venta; y escrito enviado al señor Luis Hernán Castro Suavita –fls. 2 al 11-. Resolución No. 4698 –fls 21 a 23-

ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante providencia fechada veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciocho (2018), se admitió el libelo introductorio, ordenando el traslado correspondiente –fl 24-.

El día veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA**, en su condición de Representante Legal de la parte demandada, se notificó de manera personal del auto mandamiento de pago, se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, y se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara –fl26-.

Dentro del término concedido, la demandada, allegó recibos donde consta el pago de cánones de arrendamiento, contestó la demanda y propuso excepciones y allegó un contrato de arrendamiento suscrito entre los señores José Leonardo Valbuena Espitia y Luis Hernando Castro Suavita –fls 27 a 48-; contestación, excepciones y documentales que se le dieron traslado a la parte actora, quien se pronunció sobre ellas en el término concedido –fls 50 a 52-

Posteriormente y continuando con el trámite procesal se señaló fecha para la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en la que las partes llegaron a un acuerdo, donde la pasiva se comprometió a entregar a la demandante, el inmueble objeto de restitución, predio denominado LA LADERA el 14 de diciembre de 2019, completamente desocupado y se comprometió a realizar un incremento en el canon de arrendamiento por el año subsiguiente, quedándose comprometido a pagar la suma de \$200.000 mensuales, a partir del mes de enero de 2019, por lo que se suspendió el trámite procesal –fls 53 a 57-

Luego la apoderada de la parte actora solicita se señale nueva fecha y hora para la continuación de la audiencia, ante el incumplimiento por la pasiva, a lo que el Despacho accedió a lo pedido y señaló fecha y hora para la continuidad de la audiencia, donde las partes nuevamente llegaron a un acuerdo y solicitan al Juzgado se continúe suspendido el proceso hasta el 26 de mayo de 2020 e igualmente la pasiva renuncia a los medios de defensa propuestos, a lo que el despacho accede –fls. 58 a 64-.

Vencido el término concedido y ante el silencio de las partes y para determinar si se cumplió o no con el acuerdo, este Despacho mediante providencia

de fecha 14 de julio de 2020, requirió a los extremos procesales para que dieran a conocer si se cumplió o no con lo acordado, a lo que la demandante manifestó que la demandada no cumplió y la pasiva guardó silencio.

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 la apoderada del demandante en su demanda, se puede extraer que entre demandante y demandado existió contrato de arrendamiento, sobre el predio denominado "LA LADERA", comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Por el Norte, partiendo del mojón 8 a dar al mojón 9 en una longitud de 25 M colinda con el lote número 4 de Danilo Euclides Alarcón Yomayuza; Por el Oriente, partiendo del mojón No. 9 a dar al mojón No. 1 en línea recta, en una longitud de 46.70 M linda con predios de herederos de Segundo Peña; Por el Sur, parte del mojón No. 1 al mojón No. 2 en extensión de 50 M colinda con predio de propiedad de Úrsula Yiseth Peña, y en parte del mojón No. 2 al mojón No. 5 en extensión de 14 M y en dirección occidental, del mojón No. 5 al mojón No. 4 en extensión de 14.5 M linda por este costado con el lote No. 6 de María Leonor García Cadena; y por el Occidente del mojón No. 4 al mojón No. 6 en extensión de 34 M colinda con la primera servidumbre de por medio y gira hacia el oriente, del mojón No. 6 al mojón No. 7 en línea recta, en extensión de 30 M, de aquí sube en línea recta del mojón No. 7 al mojón No. 8 en extensión de 23 M colinda por todo ese trayecto con el lote No. 3 de propiedad de Dora Marlén Alarcón Yomayuza y encierra; inicialmente el contrato de se celebró por seis (6) meses, a partir del 1 de julio de 2012 y se prorrogó de manera automática; se fijó como canon mensual la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000).

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; para cumplir con éste requisitos la parte demandante allegó contrato de arrendamiento, donde la demandada, si bien es cierto contestó la demanda y propuso excepciones, las que a la postre renunció, en el momento en que entre los extremos procesales llegaron a un acuerdo que la pasiva incumplió.

3ª. LA CAUSAL INVOCADA

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

El demandante, señor **José Leonardo Valbuena Espitia**, en su escrito de demanda manifiesta que la demandada, **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO** dejó de sufragar los cánones de arrendamiento de los meses de junio, Julio y agosto de 2018 y los que se llegaren a causar durante el trámite del proceso, teniendo en cuenta que para el año 2018 el canon ya no era \$100.000 sino \$150.000.

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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, 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. ..." -negrilla y subrayado fuera de texto

Se debe dejar claridad que la demandada pagó los cánones de arrendamiento adeudados, propuso excepciones, las que se le dieron el tramite respectivo, pero que peste Despacho no se pronunciará por que la pasiva renunció a ellas, así se determina la audiencia llevada a cabo el pasado 27 de enero de 2020.

Conforme a lo anteriormente plasmado y ante el incumplimiento de la demandada en las conciliaciones efectuadas ante éste Juzgado, 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 existente entre los señores **JOSÉ LEONARDO VALBUENA ESPITIA** como arrendador y la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA PALO GORDO**, del municipio de Ubaté, representada legalmente por el señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA** como arrendataria del predio rural que se encuentra dentro del predio denominado LA LADERA, ubicado en la Vereda Guatancuy del municipio de Ubaté, inmueble que se encuentra debidamente alinderado dentro del plenario y en la parte considerativa de ésta providencia, por incumplimiento de las obligaciones en el pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada –causal invocada-.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble. Para tal fin se le concede a la parte demandada cinco (5) días para que haga entrega del terreno objeto de contrato al demandante. Comuníquesele por el medio más expedito.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDA PALO GORDO del municipio de Ubaté**, representada legalmente por el señor **LUIS HERNÁN CASTRO SUAVITA**, 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.

CUARTO: De haber dineros consignados a favor del proceso referenciado, se ordena su entrega al demandante, señor **JOSÉ LEONARDO VALBUENA ESPITIA**. Enviense las comunicaciones respectivas al Banco Agrario de Colombia S.A. Déjense las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE

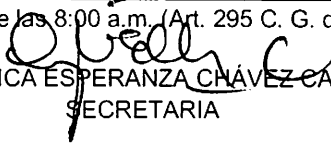
LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ

Juez

B.C.S.C.

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO Nro. 071 hoy 04 de agosto de 2020 a la hora de las 8:00 a.m. (Art. 295 C. G. del P).


ANGÉLICA ESPERANZA CHÁVEZ CARO
SECRETARIA