República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, primero(01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2020-00211
DEMANDANTE : CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVES
DEMANDADO: JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES

Teniendo en cuenta que el demandado no allegó 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.

A N T E C E D E N T E S

El señor **CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVES,** actuando en causa propia instauró demanda de Restitución de bien Inmueble en contra del señor **JOSÉ JOAQUÍN QUIROGA MORALES,** solicitando se acojan las siguientes,

P R E T E N S I O N E S

a) Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **CÉSAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVES** y **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES,** por haber incurrido por parte del arrendatario el no pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones derivadas del contrato como es pago de energía eléctrica, administración y demás por no respetar el manual de convivencia.

b) Se ordena la entrega del bien.

c) Que, de no entregar el inmueble dentro del término concedido, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento.

d) Que se ordene el pago de los canones, energía eléctrica, pago de administración, multas por los llamados de atención y as costas que resulten del proceso.

Como sustento fáctico, señaló:

El demandante, señor **CÉSAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVES,** entregó a título de arredramiento al señor **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES,** un apartamento localizado en la carrera 4 A No. 16B – 14 Torre 2, apartamento número 303 de la Urbanización LAS MARGARITAS del municipio de Ubaté. El arrendamiento inició el 04 de enero de 2020, firmando un documento que lo denominaron pre arriendo y el arrendador recibió del arrendatario la suma de $200.000 como abono. Se pactó de manera verbal la suma de $390.000 mensuales como canon de arrendamiento. El inmueble cuenta con los servicios públicos. Acordaron que el apartamento era para vivienda y que sólo lo habitaría el arrendatario y su compañera permanente, no se permitiría el subarrendarlo y que

éste respetaría las normas de convivencia. El último pago por cánones de arrendamiento lo recibió el señor Rodríguez el 3 de marzo de 2020 por valor de $580.000, suma que fue abonada a los meses vencidos y aunado que el arrendatario no ha pagado de energía eléctrica, la administración la que ascienden a la suma de $378.000 y por concepto de arrendamiento la suma de $1'950.000, correspondiente a los meses de marzo a julio de 2020 y multas por valor de $108.000.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020) se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado correspondiente a la pasiva–fl 19-.

Como quiera que el demandante prestó la caución exigida, con fecha 29 de septiembre de 2020, se decretaron embargos solicitados y fecha para la práctica la Restitución Provisional del inmueble, por pedimento del actor.

El 03 de diciembre de 2020, se practicó diligencia de Restitución provisional al inmueble dado en arrendamiento, pero que el despacho se abstuvo de la restitución provisional por no encontrarse enmarcado dentro de las circunstancias establecidas en el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso. Posteriormente se practicó diligencia de secuestro sobre los bienes muebles denunciados, por parte del demandante, de propiedad del demandado,

El día cinco (05) de noviembre de 2020, el señor **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES,** se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda y se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, y se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara –fl32-, término que el demandado dejó transcurrir en silencio y tampoco allegó constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados.

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

C O N S I D E R A C I O N E S

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.

Ante la ausencia de contrato de arrendamiento entre las partes, la activa ´para tramitar el proceso de restitución que nos ocupa allegó sendas declaraciones de extrajuicio, en cumplimiento a lo establecido en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del proceso, en las que se pueden determinar que el accionante entregó a título de tenencia el inmueble el apartamento 303 de la Torre 2 de la Urbanización Las Margaritas, ubicada en el municipio de Ubaté y el accionado lo recibió el 4 de enero de 2020, con una renta de $390.000

mensuales y que el arrendatario ha cancelado la suma de $780.000 por concepto de canones de arrendamiento.

CAUSAL INVOCADA

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS.

La pasiva acudió a la demanda, pero no hizo uso del derecho de defensa, como tampoco demostró que haya cancelado los canones adeudados.

Para concretar, lo plasmado en líneas anteriores nos lleva a la convicción que entre demandante y demandado existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva el apartamento 303 de la Torre 2 de la Urbanización LAS MARGARITAS, ubicada en el municipio de Ubaté, y que el demandado no cumplió con el pago de los canones de arrendamiento establecidos, ni con el pago de algunos servicios públicos, ni administración, ni multas impuestas sobre el inmueble objeto de restitución, pero el demandado dentro del término concedido, no se opuso a las pretensiones, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte del arrendatario en las obligaciones, que da lugar a la Restitución del Inmueble dado en arrendamiento.

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

Así las cosas y como se dijo anteriormente la pasiva no demostró que se hubiese puesto al día con el pago de los cánones de arrendamiento, para poder ser escuchada dentro del proceso, conforme lo señala la norma arriba traída a colación, así las cosas, la **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ CUNDINAMARCA,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V A

PRIMERO: DECRETAR la **RESTITUCIÓN del** bien inmueble apartamento 303 ubicado en la Torres 2 de la Urbanización Las Margaritas del municipio de Ubaté, determinado por los linderos que se encuentran establecidos en la escritura pública número 925. fechada 21 de julio de 2010, de la Notaría Segunda del Círculo de Ubaté y actualizados en la diligencia de Inspección Judicial obrante a folios 30 y 31 del encuadernamiento.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado, señor **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES** en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($250.000). Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

TERCERO: CONCEDER al demandado señor **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES**, el término de cinco (5) días para que haga entrega voluntaria del

inmueble dado en arrendamiento al demandante, señor **CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVEZ.** Por secretaría envíese la comunicación correspondiente a la pasiva.

CUARTO: Con relación a los pagos de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, administración y demás, dejados de pagar por el señor **JOSÉ JOAHN QUIROGA MORALES,** el demandante, señor **CÉSAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHÁVEZ,** deberá iniciar las acciones legales a que haya a lugar.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

B.C.S.C.