

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN NUMERO 2020-00316
DEMANDANTE : JOSÉ JOAQUÍN CHÁVEZ y OTRA
DEMANDADA: ÁNGELA MARÍA ALONSO

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.

ANTECEDENTES

Los señores **JOSÉ JOAQUÍN CHÁVEZ** y **LUCILA ARGUELLO DE CHÁVEZ**, actuando a través de apoderado judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra de la señora **ÁNGELA MARÍA ALONSO**, solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

a) Que Se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble, apartamento ubicado en la carrera 3 No. 15A – 37 segundo piso, Barrio El Estadio del municipio de Ubaté, celebrado el día 1 de noviembre de 2019, entre José Joaquín Chávez y Lucila Arguello de Chávez, como arrendadores y la señora Ángela María Alonso como arrendataria, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de junio de 2020.

b) Que se condene a la demandada, señora Ángela María Alonso a restituir a los demandantes, señores José Joaquín Chávez y Lucila Arguello de Chávez, el apartamento ubicado en la carrera 3 No. 15A – 37 segundo piso Barrio El estadio del municipio de Ubaté, el que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ORIENTE: Colinda con la calle pública en extensión de 9 M hoy con predios de hijos de Rosa Alarcón, vallado de por medio. SUR: con propiedad de Víctor Rocha y Blanca Lucila Mojica de Rocha. OCCIDENTE: En extensión de 9 M colinda con propiedad de Alfonso Tinjacá, después con predios de Miguel Guapo y Salvador Villamil, hoy de Alexander Páez. NORTE: Con predios de Luis Pataquiva, Cristóbal Castro y Nicolás Sánchez, luego de Luis Alberto Castro, Ana Clovis González de Suárez y otro, hoy de Otilia Molina e hijos.

c) Que no se escuche a la demandada, señora Ángela Alonso, en el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondiente a los meses de junio, julio, agosto y septiembre de 2020 y los que se llegaren a causar durante el trámite del proceso. Para lo cual si bien, en el contrato de arrendamiento se estipuló la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) mensuales, por concepto de canon de arrendamiento. Por el motivo de la pandemia los arrendadores fueron consecuentes con la arrendataria

y a partir del mes de marzo de 2020 el valor del canon se redujo a la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) mensuales. En consecuencia, los valores que declaran bajo juramento estimatorio asciende a la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1'600.000), por concepto de los canones en el periodo comprendido entre el mes de junio de 2020 al mes de septiembre de 2020 – 4meses-, a razón de \$400. 000.oo mensuales.

d) Que se practique diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de los demandantes, señores José Joaquín Chávez y Lucila Arguello de Chávez, conforme el artículo 384 del Código General del Proceso.

e) Que se condene a la demandada, señora Ángela María Alonso al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

Como sustento fáctico, señalaron:

Los demandantes, señores José Joaquín Chávez y Lucila Arguello de Chávez, como arrendadores celebraron mediante documento privado de fecha 1 de noviembre de 2019 un contrato de arrendamiento con la demandada, señora Ángela María Alonso sobre el apartamento ubicado en la carrera 3 No. 15 A -37 segundo piso, Barrio El Estadio del municipio de Ubaté, el que se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: ORIENTE: Colinda con la calle pública en extensión de 9 M hoy con predios de hijos de Rosa Alarcón. vallado de por medio. SUR: con propiedad de Víctor Rocha y Blanca Lucila Mojica de Rocha. OCCIDENTE: En extensión de 9 M colinda con propiedad de Alfonso Tinjacá, después con predios de Miguel Guapo y Salvador Villamil, hoy de Alexander Páez. NORTE: Con predios de Luis Pataquiva, Cristóbal Castro y Nicolás Sánchez, luego de Luis Alberto Castro, Ana Clovis González de Suárez y otro, hoy de Otilia Molina e hijos.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (6) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2019 hasta el 1 de mayo de 2020 y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$450.0000, pago que se debía efectuar dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Si bien, el contrato de arrendamiento se hizo por 6 meses, el mismo se prorrogó automáticamente.

Por motivo de la pandemia los arrendadores fueron consecuentes con la arrendataria y a partir del mes de marzo de 2020 el valor del canon se redujo a la suma de \$400.000 mensuales. La demanda incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, es así como desde el mes de junio de 2020 a la fecha no han vuelto a cancelar el valor de los canones y para el momento la demanda continúa incumpliendo la obligación de pagar el arrendamiento correspondiente a los meses de junio, Julio, agosto y septiembre de 2020, de manera que incurrió en mora por el solo retardo en el pago.

Por falta del pago de los arrendamientos, los demandantes requirieron a la demandada para su cancelación, sin obtener resultados positivos por lo que decidieron dar por cancelado el contrato de arrendamiento y la requirieron para que les hiciera entrega del inmueble.

Los actores allegaron al plenario el contrato de arrendamiento -fl.3-, suscrito entre los extremos procesales y copia de la escritura Pública Número 191 de fecha 22 de marzo de 1994 de la Notaría Primera del Círculo de Ubaté -fls 11 al 13-

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado correspondiente a la pasiva-fl 14-

Se de claridad que como quiera que la activa no prestó la caución exigida en el auto admisorio de demanda, no se decretó la medida cautelar peticionada.

El día cuatro (04) de noviembre de 2020, la señora **Ángela María Alonso Peña**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda y se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara -fl.15-, término que la pasiva 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.

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 original del documento aportado, visible a folio 3 del expediente, se colige que los accionantes entregaron a título de tenencia el inmueble ya descrito y la demandada lo recibió, con renta de \$450.000, pero que por motivo de la pandemia que estamos atravesando, las partes acordaron reducir el valor del canon a la suma de \$400.000, desde el mes de marzo de 2020.

Los actores allegaron al plenario el contrato de arrendamiento -fl.3-, suscrito entre los extremos procesales y copia de la escritura Pública Número 191 de fecha 22 de marzo de 1994 de la Notaría Primera del Círculo de Ubaté -fls 11 al 13-

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado correspondiente a la pasiva-fl 14-.

Se de claridad que como quiera que la activa no prestó la caución exigida en el auto admisorio de demanda, no se decretó la medida cautelar peticionada.

El día cuatro (04) de noviembre de 2020, la señora **Ángela María Alonso Peña**, se notificó de manera personal del auto admisorio de demanda y se le entregó copia del libelo demandatorio y anexos, se le advirtió que disponía de diez (10) días para que la contestara -fl.15-, término que la pasiva 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.

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 original del documento aportado, visible a folio 3 del expediente, se colige que los accionantes entregaron a título de tenencia el inmueble ya descrito y la demandada lo recibió, con renta de \$450.000, pero que por motivo de la pandemia que estamos atravesando, las partes acordaron reducir el valor del canon a la suma de \$400.000, desde el mes de marzo de 2020.

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 demandantes y demandados existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva el apartamento ubicado en la carrera 3 No. 15A – 37 segundo piso, Barrio El Estadio del municipio de Ubaté, el que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ORIENTE: Colinda con la calle pública en extensión de 9 M hoy con predios de hijos de Rosa Alarcón, vallado de por medio. SUR: con propiedad de Víctor Rocha y Blanca Lucila Mojica de Rocha. OCCIDENTE: En extensión de 9 M colinda con propiedad de Alfonso Tinjacá, después con predios de Miguel Guapo y Salvador Villamil, hoy de Alexander Páez. NORTE: Con predios de Luis Pataquiva, Cristóbal Castro y Nicolás Sánchez, luego de Luis Alberto Castro, Ana Clovis González de Suárez y otro, hoy de Otilia Molina e hijos., con un canon de arrendamiento de \$450.000, pero que fue reducido a la suma de \$400.000 desde el mes de marzo, pero que la demandada dejó de cumplir con su obligación de pagar los canones de arrendamiento desde el mes de junio de 2020, a la fecha, y la demandada dentro del término concedido no hizo uso del derecho de defensa y contradicción, no se opuso a las pretensiones, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte de la arrendataria 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,

RESUELVA

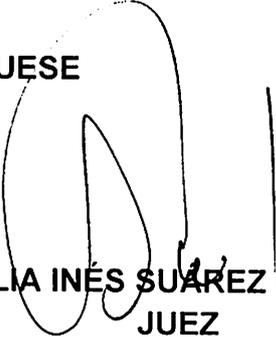
PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores José Joaquín Chávez y Lucila Arguello de Chávez, en su calidad de arrendadores y la señora Ángela María Alonso Peña, como arrendataria, contrato celebrado el día 1 de noviembre de 2019 y que hace relación al apartamento ubicado en la carrera 3 No. 15A – 37 segundo piso, Barrio El Estadio del municipio de Ubaté, el que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ORIENTE: Colinda con la calle pública en extensión de 9 M hoy con predios de hijos de Rosa Alarcón, vallado de por medio. SUR: con propiedad de Víctor Rocha y Blanca Lucila Mojica de Rocha. OCCIDENTE: En extensión de 9 M colinda con propiedad de Alfonso Tinjacá, después con predios de Miguel Guapo y

Salvador Villamil, hoy de Alexander Páez. NORTE: Con predios de Luis Pataquiva, Cristóbal Castro y Nicolás Sánchez, luego de Luis Alberto Castro, Ana Clovis González de Suárez y otro, hoy de Otilia Molina e hijos, por el incumplimiento en la obligación de pago de los cánones de arrendamiento pactados, por parte de la arrendataria, desde el mes de junio de 2020.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble, objeto de proceso. Por lo que le concede el término de cinco (5) días a la demandada, para que haga entrega del apartamento, objeto de restitución. Envíese comunicado por cualquier canal digital. Déjense las constancias respectivas.

TERCERO: CONDENAR a la demandada, señora **Ángela María Alonso** en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000). Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

B.C.S.C.