

59

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN No. 2020 - 00238

DEMANDANTES: LAURA MARÍA CENDALES ROJAS

DEMANDADOS: EDWAR STIVEN CABRA BALLÉN y OTRO

Teniendo en cuenta que el Curador Ad-Litem, abogado LIBARDO BENJAMÍN VELOZA RUBIANO, quien representa a los demandados, señores **EDWAR STIVEN CABRA BALLÉN** y **FÉLIX GABRIEL CABRA**, no hizo pronunciamiento alguno dentro del término concedido, como tampoco hay constancia que la pasiva haya cancelado 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 **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS**, actuando a través de apoderada judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra de los señores **EDWAR STIVEN CABRA BALLÉN** y **FÉLIX GABRIEL CABRA** solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 13 de marzo de 2020 y que hace relación al inmueble ubicado en la calle 5 No. 4-57/61 del municipio de Ubaté con los señores **EDWAR STIVEN CABRA** y **FÉLIX GABRIEL CABRA**.

Que se ordene la desocupación y entrega del inmueble – local comercial- ubicado en la calle 5No. 4-57/61 del municipio de Ubaté.

Que, de no efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

Que se condene a los demandados al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula décima del contrato establecida en la suma de \$ 4'000.000.

Que se condene en costas y gastos a los demandados.

Como diligencia previa se solicitó Inspección Judicial al inmueble objeto de la litis, a fin de verificar su estado -numeral 8 del Artículo 384 del Código General del Proceso -

Como sustento fáctico, señaló:

La señora **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS**, el día 13 de marzo de 2020, suscribió contrato de arrendamiento de inmueble urbano, ubicado en la calle 5 No.4-57/56 de Ubaté con los señores **EDWAR STIVEN CABRA** y **FÉLIX GABRIEL CABRA**, en la cláusula cuarta se acordó que el valor del canon de arrendamiento era de \$800.000 pagaderos el día 15 de cada periodo mensual por anticipado y en la cláusula quinta se acordó que el término de duración era de 6 meses, contados a partir del 18 de marzo de 2020 hasta el 18 de septiembre de 2020. Los demandados incumplieron con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló y dejaron de pagar los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, por lo que se entabla la presente acción.

Los demandados adeudan a la fecha \$ 3'200.000 hasta la presentación de la demanda y \$11.650 por concepto de energía. El inmueble estaba destinado para restaurante

Que se les ha requerido en varias oportunidades a los demandados para que cumplan con lo acordado en el contrato de arrendamiento y éstos han hecho caso omiso.

Que los demandados renunciaron expresamente a todos los requerimientos legales, conforme la cláusula Decima Primera del contrato y en la cláusula décimo segunda se acordó que la falta del pago del canon de arrendamiento da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato como causal de terminación.

Que los coarrendadores, señores **GONZALO POVEDA RAMÍREZ** y **VILMA JANETH CENDALES SÁNCHEZ** autorizaron a la demandante para entablar la presente acción.

El inmueble objeto de restitución se encuentra ubicado en la calle 5 No.4-57/56 de Ubaté. Linderos: **NORTE:** En extensión de 12.70 M colinda con la calle 5 del municipio. **SUR:** En extensión de 5M, vuelve hacia el norte en 1.40M y continúa por el mismo costado sur en 6M linda con propiedades de MASILUARES LTDA - Estación de Servicio Móvil-. **ORIENTE:** En 7.60M linda con propiedad de LEONOR CENDALES en extensión de 6.50M con la casa N 19-37. **OCCIDENTE:** En extensión de 5.72M y 2M haciendo esquina con la transversal segunda y calle 5 de la localidad.

Se adjuntó al plenario: Contrato de arrendamiento, recibo de energía y certificados de tradición de los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias números 172-31494 y 172-53578.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada 16 de septiembre de 2021, se admitió el libelo introductorio, se ordenó el traslado respectivo a la pasiva, se señaló fecha para Inspección Judicial y se ordenó prestar caución. -fl. 21-

El 29 de septiembre de 2020 se llevó a cabo Inspección Judicial al inmueble objeto de Restitución, donde se identificó el inmueble por su ubicación y linderos y se encontró totalmente desocupado, sucio, algunos puntos de energía sin toma y sin funcionamiento los servicios públicos de energía y agua, por lo que el Juzgado en aplicación a lo consagrado en el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso y previa petición de la actora ordenó la Restitución Provisional del bien inmueble a la demandante, señora **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS**, haciéndole las advertencias legales. -fl. 24-

Prestada la caución ordenada, se decretó el embargo de los predios con folios 172-53578 y 172-31494 denunciados de propiedad de demandado, señor **FÉLIX GABRIEL CABRA**. -fl. 28-

A folios 30 a 41 obran documentales de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y citaciones enviadas a los demandados, señores **EDWAR STIVEN CABRA BALLÉN y FÉLIX GABRIEL CABRA** a la carrera 4 No. 5-37 del municipio de Ubaté por medio de la empresa de correos 472 con certificación resultados destinatarios desconocidos, por lo que el Juzgado con fundamento en el artículo 293 del Código General del Proceso ordenó el emplazamiento a la pasiva, antepuesta solicitud de la actora -fl. 42-

Efectuada la publicación respectiva y concediendo el término legal a la parte demandada, sin que hiciera pronunciamiento alguno, se procedió a designar Curador Ad-Litem recayendo en el abogado **LIBARDO BENJAMÍN VELOZA RUBIANO**, quien dentro del término concedido guardó silencio. -Fls. 43 a 53-

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.

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.

De la documental aportada, se colige que los señores **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS, GONZALO POVEDA RAMÍREZ y VILMA YANETH CENDALES SÁNCHEZ** entregaron a título de tenencia el inmueble "Local Comercial" ubicado en -primer piso- la calle 5No. 4-57/61 del municipio de Ubaté y su destinación para adelantar negocios de objeto social, a los señores **EDWAR STIVEN CABRA BALLEEN y FÉLIX GABRIEL CABRA**, quien lo recibieron con renta de \$ 800.000, los que se pagarían de manera anticipada, los días 15 de cada periodo mensual, según se puede desprender del contrato de arrendamiento allegado al plenario -fls.14 a 17-.

CAUSAL INVOCADA

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS.

Los demandados no se opusieron y tampoco allegaron constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados ni los causados durante el proceso, por lo que desde que éstos se vincularon de manea legal al proceso, se les protegieron sus derechos de legalidad, defensa, contradicción y demás propios de la demandada.

Es claro que entre demandante y demandados existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva el inmueble "Local Comercial" ubicado en la calle 5No. 4-57/61 del municipio de Ubaté, alinderado de la siguiente manera: **NORTE:** En extensión de 12.70 M colinda con la calle 5 del municipio, hoy de igual manera, **ORIENTE:** En 7.60M linda con propiedad de LEONOR CENDALES en extensión de 6.50M con la casa

N 19-37. Hoy con la casa de habitación con nomenclatura calle 5No. 4-55 de propiedad de Yolanda Rojas. **SUR:** En extensión de 5M, vuelve hacia el norte en 1.40M y continúa por el mismo costado sur en 6M linda con propiedades de MASILURES LTDA - Estación de Servicio Móvil-. Hoy con Estación de Servicio E.D.S. MASILURES. **OCCIDENTE:** En extensión de 5.72M haciendo esquina con la transversal segunda y calle 5 de la localidad, hoy con la carrera quinta.

Del referido contrato de arrendamiento se puede establecer que la legitimación en la causa tanto activa como pasiva se encuentran acreditadas, como quiera que la señora **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS** actúa como arrendadora y autorizada para la presente acción, por los otros coarrendatarios, señores **GONZALO POVEDA RAMÍREZ** y **VILMA YANETH CENDALES SÁNCHEZ**, según lo por ella manifestado en la demanda y los señores **EDWAR STIVEN CABRA BALLÉN** y **FÉLIX GABRIEL CABRA** intervienen como arrendatarios y a quienes se les entregó el inmueble objeto de proceso para su uso y custodia, quienes incumplieron el contrato de arrendamiento al no pagar los canones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 y los que se generaron en el transcurso del proceso.

El contrato de arredamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del acuerdo de las partes con obligaciones y beneficios recíprocos, con un término fijo, pero expirado el término de arrendamiento, no necesariamente implica que el contrato termine, porque la ley considera el derecho al arrendatario a que se le renueve el contrato, el que se encuentra consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio, pero también en el mismo articulado refiere como causal para su no renovación y visto en el numeral primero "*Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato*", por lo que la pasiva no se hace acreedora a la renovación del contrato de arrendamiento, precisamente porque ésta incumplió en el pago de los canones de arrendamiento como se dijo antelativamente y ésta tenía a su cargo el deber de demostrar que no se encontraba en mora, situación que no sucedió dentro de las presentes diligencias, por el contrario ante su silencio se tiene la certeza que efectivamente se encuentra en mora en los canones dados a conocer en el libelo demandatorio y los que se causarón con posterioridad, por lo que las pretensiones incoadas por la actora están llamadas a prosperar.

Así las cosa el Juzgado Civil Municipal de Ubaté con fundamento en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso y administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **LAURA MARÍA CENDALES ROJAS, GONZALO POVEDA RAMÍREZ y VILMA YANETH CENDALES CASAS**, en su calidad de arrendadores y los señores **EDWARD STIVEN CABRA BALLÉN y FÉLIX GABRIEL CABRA** como arrendatarios, respecto del el inmueble "Local Comercial" ubicado en la calle 5No. 4-57/61 del municipio de Ubaté, alinderado de la siguiente manera: **NORTE:** En extensión de 12.70 M colinda con la calle 5 del municipio, hoy de igual manera, **ORIENTE:** En 7.60M linda con propiedad de LEONOR CENDALES en extensión de 6.50M con la casa N 19-37. Hoy con la casa de habitación con nomenclatura calle 5No. 4-55 de propiedad de Yolanda Rojas. **SUR:** En extensión de 5M, vuelve hacia el norte en 1.40M y continúa por el mismo costado sur en 6M linda con propiedades de MASILURES LTDA - Estación de Servicio Móvil-. Hoy con Estación de Servicio E.D.S. MASILURES. **OCCIDENTE:** En extensión de 5.72M haciendo esquina con la transversal segunda y calle 5 de la localidad, hoy con la carrera quinta, por incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento, como se señaló en la parte considerativa de ésta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble, objeto de proceso y descrito anteriormente. Por lo que le concede el término máximo de diez (10) días, a la pasiva para que haga entrega de manera voluntaria del inmueble objeto de proceso a la demandante, de no hacerlo y previa información de la actora al Despacho, se procederá a comisionar a la autoridad respectiva para hacer el lanzamiento y entrega el bien inmueble. Envíese comunicado por cualquier canal digital. Déjense las constancias respectivas.

TERCERO: CONDENAR a la pasiva, señores **EDWARD STIVEN CABRA BALLÉN y FÉLIX GABRIEL CABRA** en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de 1.500.000 —. Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

CUARTO: DENEGAR a solicitud de condenar a la pasiva al pago de la cláusula penal, por ser éstos objeto de otro proceso.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE

LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ