

76

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN No. 2021 - 00198
DEMANDANTES: AURA ALICIA PANCHE y OTRA.
DEMANDADO: ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ

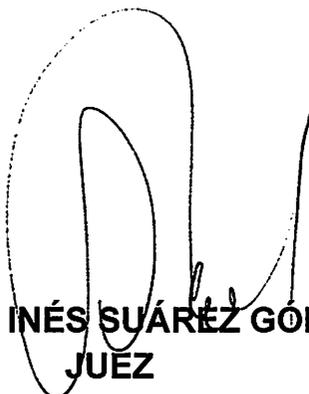
No se accede a lo solicitado por el demandado, en el sentido de ordenar la notificación del auto admisorio de demanda porque ya se tuvo notificado por aviso, conforme a lo ordenado en providencia fechada trece (13) de octubre de dos mil veintiuno (2021) -fl.74-, porque las documentales aportadas por la actora, cumplen con los requisitos exigidos por los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, citaciones que fueron enviadas al Km 2 vía -ubaté-Chiquinquirá "lote Chapinero", por medio de la empresa de correos "interrapidísimo", es necesario dejar claro que el auto que admitió la demanda data del 28 de mayo de 2021 y la providencia que señala el petente en su escrito corresponde a la inadmisión de demanda, es decir que para ese momento aún no había nacido el proceso.

Ahora, revisado el expediente tenemos que, dentro del mismo, la abogada GILMA GLORIA GUERRA GUERRA no cuenta con poder para representar al memorialista.

No entiende éste Despacho por qué el demandado no se acercó a la secretaría del Juzgado a notificarse del auto que admite la demanda, como acertadamente lo dio a conocer la empleada del Juzgado, cuando le manifiesta que debe acercarse a tomar notificación de manera personal, hecho éste que el demandado no realizó en su momento, pues había podido efectuarlo en horas y días laborables como quiera que este Despacho a pesar de la pandemia COVID -19 ha venido prestando sus servicios de manera presencial desde el mes de Julio del año inmediatamente anterior y aunado a lo anterior el demandado, señor ANDRES VÉLEZ recibió la comunicación del 291, el día 30 de julio de 2021, citación donde se le concedió el término para notificarse de la referida providencia y como quiera que hizo caso omiso se envió aviso en cumplimiento al artículo 292 del Código General del Proceso el pasado 15 de septiembre de 2021 y recibida por la señora Luz Mery Suárez.

Tener en cuenta el correo electrónico dado a conocer por el demandado andresvelezcar@yahoo.com

NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

-2 autos-

27

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: RESTITUCIÓN No. 2021 - 00198
DEMANDANTES: AURA ALICIA PANCHE y OTRA.
DEMANDADO: ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ

Revisado el proceso tenemos el demandado, señor ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ, no hizo pronunciamiento alguno dentro del término concedido, como tampoco 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

Las señoras **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, actuando a través de apoderada judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra del señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ** solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

Que se declare que el 01 de enero de 2013 se celebró contrato de arrendamiento entre las señoras **AURA ALICIA PANCHE** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, por un lado y por el otro el señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ**, respecto del apartamento ubicado en el interior del Lote "Chapinero" así como de una sección del Lote Chapinero, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124 y cédula catastral 000000060247000, ubicado en la Vereda Palo Gordo.

Que se declare que el contrato de arrendamiento fue modificado a través de otro sí de septiembre de 2016 en el sentido que el acto jurídico recaería sobre la bodega que está ubicada en el interior de la cuota -parte del lote "Chapinero" de propiedad de las señoras **AURA ALICIA PANCHE PÁEZ** y **CONDI ELIZABETH GIL PANCHE**, así como la sección de terrenos de la misma cuota parte, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124 y cédula catastral 000000060247000, ubicado en la Vereda Palo Gordo.

Que se declare que el señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ**, en su calidad de arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento y en particular sus obligaciones de pagar la renta pactada, usar el inmueble para su vivienda personal y la sección de terreno para la construcción de sus prefabricados y tratar tanto respetuosa como cordialmente a sus vecinos.

Que se ordene al señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ** la restitución de bodega, así como la sección de terreno de la cuota – parte de propiedad de las señoras **AURA ALICIA PANCHE PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, del lote chapinero, el que se identifica con folio de matrícula número 172-12124 cédula catastral 000000060247000, ubicado en la Vereda Palo Gordo.

Como sustento fáctico, señaló:

Las señoras **AURA ALICIA PANCHE PAÉZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, por medio de documento privado suscrito el 01 de enero de 2013 arrendaron al señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ** el apartamento ubicado en el interior de la cuota parte de propiedad de las señoras **AURA ALICIA PANCHE PAÉZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, del lote “Chapinero” así como una sección de terreno de la cuota parte de propiedad de las señoras antes referidas del lote Chapinero, el que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124 y cédula catastral 000000060247000, ubicado en la Vereda Palo Gordo de Ubaté. De acuerdo con lo pactado en ese momento, el contrato estaría vigente por el término de 1 año.

Según las cláusulas 1ª y 7ª del contrato, el señor **ANDRES VÉLEZ SÁENZ** se obligó a utilizar la sección de terreno de la cuota-parte, de propiedad de las señoras **AURA ALICIA PANCHE PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, para la construcción de prefabricados.

Que las señoras **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, como contraprestación se obligaron a entregar a título de mera tenencia el apartamento que está ubicado en el interior de la cuota de predio chapinero, parte de propiedad de las señoras **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE**, así como una sección de terreno de la cuota parte de propiedad de **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE** del lote chapinero **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE** el que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124 y cédula catastral No. 000000060247000.

Que en el mes de septiembre de 2016 **AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ** y **CINDI ELIZABETH GIL PANCHE** por un lado y el señor **ANDRES VÉLEZ SÁENZ**, por el otro, suscribieron otro sí que modificó el contrato de arrendamiento suscrito en el año 2013, modificación que consistió en que el

objeto del arrendamiento no sería el apartamento que está ubicado en el interior del predio denominado Chapinero, de propiedad de las señoras AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ y CINDI ELIZABETH GIL PANCHE, así como una sección de terreno de la misma cuota parte, sino la bodega que está al interior de la cuota parte de propiedad de AURA ALICIA PANCHÉ PÁEZ y CINDI ELIZABETH GIL PANCHE del lote chapinero y la misma sección de terreno de la cuota – parte en mención que había sido arrendada desde 2013.

Que el incumplimiento el contrato en todo caso, no se limita al impago de los cánones, pues el señor ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ inició la construcción de una edificación en la sección del terreno – destinada a los prefabricados- sin contar con los permisos necesarios del municipio ni la autorización de las arrendadoras. Esta construcción derivó el pago de una multa de aproximadamente \$ 500'000.000 a los dueños del lote Chapinero por parte de la Alcaldía de Ubaté, Cundinamarca.

Que el señor ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ ha incumplido el contrato de arrendamiento en lo relativo al pago de cánones de arrendamiento; la destinación del inmueble, tanto del apartamento hasta el año 2016 como la bodega y de la sección de terreno hasta la actualidad y el trato con sus vecinos.

El señor ANDRES VÉLEZ SÁENZ, conserva la mera tenencia de la bodega y de la sección de terreno que tiene en arriendo, a pesar de los distintos y múltiples requerimientos que le han hecho las arrendadoras para lograr la restitución del inmueble.

Se adjuntó al plenario fotocopias de: Contratos de arrendamiento, carta dirigida a la Oficina de planeación del municipio de Ubaté y respuesta, carta dirigida al señor Andrés Vélez por parte de la Secretaría de Planeación de Ubaté, Resolución fechada 12 de septiembre de 2016 expedida por la Oficina e Planeación del municipio de Ubaté, certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124, levantamiento topográfico y documentales que consta el envío de copia de la demanda y anexos al demandado.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiunos (2021), se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado respectivo a la pasiva –fl 67-.

La actora envió la notificación del auto admisorio de demanda a la pasiva, en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y dentro del término legalmente concedido la

pasiva no hizo pronunciamiento alguno como tampoco hay constancia de que haya cancelado los cánones adeudados ni los causados en el proceso.

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.

Del contrato fechado 01 de enero de 2013 se colige que las demandantes dieron en arrendamiento al demandado un apartamento destinado para vivienda, y un espacio para elaborar prefabricados, los que se encuentran ubicado en la Vereda Palo Gordo del municipio de Ubaté. La duración del contrato 12 meses y con un canon de arrendamiento de \$600.000, los que debían ser pagados mes anticipado, los 5 primeros días y \$80.000 para cubrir servicios y el arrendatario, contrato que se encuentra firmado por las señoras CINDI ELIZABETH GIL PANCHE y AURA ALICIA PANCHE PÁEZ como arrendatarias y el señor ANDRES VÉLEZ SÁENZ como arrendatario. -fls.5 y 6-

A folios 7 y 8 obra contrato de arrendamiento fechado 01 de septiembre de 2016, suscrito entre los señores CINDI ELIZABETH GIL PANCHE y AURA ALICIA PANCHE PÁEZ como arrendatarias y el señor ANDRES VÉLEZ SÁENZ como arrendatario, donde las arrendadoras dan en arrendamiento al arrendatario una bodega ubicada en la vereda Palo Gordo del Municipio de Ubaté, por el término de 36 meses y con un canon

de arrendamiento por el valor de \$ 600.000, pagaderos los 5 primeros días cada mes, contrato firmado por las arrendatarias y el arrendatario.

Con los contratos referidos anteriormente se demuestra la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como quiera que se acredita que las demandantes tienen la calidad de arrendatarias y el demandado como arrendador, pues la activa entregó la tenencia a la pasiva los inmuebles objeto de restitución para su uso, goce, disfrute, cuidado y conservación y que según lo dado a conocer en la demanda el señor Andrés Vélez Sáenz incumplió con sus obligaciones adquiridas al no pagar los cánones de arrendamiento y al haber una construcción sin el permiso de las arrendatarias.

Así mismo el Código Civil determina el contrato de arrendamiento como un acuerdo entre las partes y que se obligan de manera recíproca.

CAUSALES INVOCADAS

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS, LA INCURSIÓN DEL ARRENDATARIO EN PROCEDERES QUE AFECTAN LA TRANQUILIDAD DE LOS VECINOS y LA REALIZACIÓN DE MEJORAS SIN AUTORIZACIÓN DE LAS ARRENDATARIAS.

El demandado no se opuso en el término concedido y tampoco allegó constancia de haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados ni los causados durante el proceso, por lo que desde que éste se vinculó de manea legal al proceso, se le protegieron sus derechos tanto de legalidad, como defensa, contradicción y demás propias de la demandada.

Es claro que entre demandantes y demandado existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva, inicialmente un apartamento y una porción de terreno y posteriormente una bodega, bienes inmuebles ubicados en la Vereda Palo Gordo del municipio de Ubaté, con un canon de arrendamiento, para el apartamento y la porción de terreno la suma de \$ 600.000 y \$ 80.000 para servicios y para la bodega \$600.000, los que se pagarían de manera anticipada, los cinco (05) primeros días de cada mes, según contratos de arrendamientos adjuntos al plenario, pero que éste dejó de cancelar los cánones y los adeuda desde el mes de abril de 2016 e igualmente y según lo dado a conocer en la demanda, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento al construir una edificación, diferentes a los prefabricados, sin contar con los permisos necesarios por parte de municipio ni autorización de las arrendadoras y derivó la imposición de una multa, a los dueños del lote, por parte de la Alcaldía Municipal de Ubaté, situaciones que no fue posible que el demandado desvirtuara dentro de la demanda, pues éste en su momento procesal guardó silencio y no hizo

uso de los derechos de defensa y contradicción que legalmente le otorga la ley, no se opuso a las pretensiones, por lo contrario guardó silencio y tampoco demostró la cancelación de la totalidad de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar y los que se generaron con posterioridad, como tampoco desvirtuó que hubiese efectuado la construcción en la sección de terreno arrendada, y tampoco demostró que con su actuar afectara la tranquilidad de sus vecinos como lo dio a conocer en el libelo demandatorio la actora, siendo éstas causales propias para la terminación de los contratos de arrendamiento y es que era precisamente él, quien tenía la carga de demostrar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas con los contratos de arrendamiento, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte de la pasiva en las obligaciones, y por tanto las pretensiones de la actora están llamadas a prosperar y con ello da lugar a la Restitución de los Inmuebles dados en arrendamiento.

Así las cosas y como la pasiva no propuso ningún medio de defensa dentro del término concedido, se deberá dar aplicación a lo ordenado en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Por lo antes referido 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 de los contratos de arrendamiento suscrito entre las señoras **CINDY ELIZABETH GIL PANCHE** y **AURA ALICIA PANCHE PÁEZ**, en su calidad de arrendadoras y el señor **ANDRÉS VÉLEZ SÁENZ** como arrendatario, respecto de la **porción de terreno**, que se encuentra dentro de los siguientes linderos: SUROCCIDENTE: Colinda con techado de teja soportado por columnas de madera. NOR-ORIENTE: Colinda con el limite nor-oriental de la cuota-parte (limite que a su vez colinda con la cuota-parte de Jairo Pajarito Lancheros. Sur-oriente: Colinda con la construcción de un piso de color blanco y techos de teja. Nor-occidente: Colinda con la construcción de tres pisos de color crema y ventanales azules, **y la bodega** que se encuentra dentro de los linderos que a continuación se relacionan: Nor-oriente: Colinda con el limite nor-oriental de la cuota – parte (limite que a su vez colinda con la cuota-parte de Jairo Pajarito Lancheros. Sur-oriente y Sur-occidente: colinda con una bodega que actualmente utilizan las señoras Aura Alicia Panche y Cindi Gil. Nor-occidente: Colinda con la sección de terreno de la cuota parte que le fue arrendada al señor Andrés Vélez en el año 2013, inmuebles ubicados en el predio denominado “LOTE CHAPINERO”, de la Vereda Palo Gordo del Municipio de Ubaté y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 172-12124, por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2016 y por haber efectuado construcción en el inmueble dado en

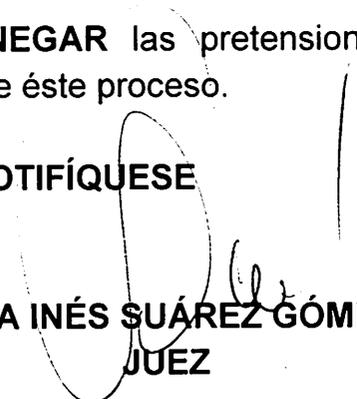
arrendamiento, sin los permisos legales, según lo dado a conocer por la demandante dentro del proceso.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** de los bienes inmuebles, objeto de proceso y descritos anteriormente. Por lo que le concede el término máximo de diez (10) días, a la pasiva para que haga entrega de manera voluntaria del apartamento, franja de terreno y bodega objeto de proceso a las demandantes, haciendo la advertencia de que no hacer la entrega de manera voluntaria, se procederá al lanzamiento correspondiente, comisionando a la autoridad respectiva. Envíese comunicado por cualquier canal digital. Déjense las constancias respectivas.

CUARTO: CONDENAR a la pasiva, señor **ANDRÉZ VÉLEZ SÁNEZ**, en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de 1.544.444 ————. Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

QUINTO: DENEGAR las pretensiones primera, segunda y tercera, por no ser objeto de éste proceso.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

-2 autos-