

73

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: **RESTITUCIÓN No. 2020 - 00122**
DEMANDANTE: **GUSTAVO AVENDAÑO LUQUE**
DEMANDADO: **EDGAR IVAN BARRAZA BORRE**

Revisado el proceso tenemos que el Curador Ad-Litem, quien representa al demandado, señor Edgar Iván Barraza Borre, contestó la demanda, pero dentro del proceso no hay constancia que se haya cancelado los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causaron con posterioridad, por lo que el Juzgado con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

El señor **GUSTAVO AVENDAÑO LUQUE**, actuando a través de apoderado judicial instauraron demanda de Restitución de Inmueble en contra del señor **EDGAR IVAN BARRAZA BORRE** solicitando se acojan las siguientes,

PRETENSIONES

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **GUSTAVO AVENDAÑO LUQUE** como arrendador y **EDGAR IVAN BARRAZA BORRE** como arrendatario, por mora y falta de pago en los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020 y de las cuotas de administración desde el mes de octubre de 2017 y hasta la presentación de ésta acción y que hace referencia al inmueble ubicado en la calle 11 No. 10-101 Casa 2 Conjunto Residencial Villa Andrés, linderos que se encuentran inscritos en la escritura número 551 fechada 17 de mayo de 2014 otorgada por la Notaría Segunda de Ubaté.

Que se ordene la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle 11 No. 10-101 Casa 2 -externa- del Conjunto Residencial Villa Andrés.

Que de no efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se proceda al lanzamiento y que se condene en costas al demandado.

Como sustento fáctico, señaló:

El señor GUSTAVO AVENDAÑO LUQUE entregó mediante contrato de arrendamiento escrito, en favor del señor EDGAR IVAN BARRA BORRE, la tenencia, uso y goce del inmueble ubicado en calle 11 No. 10-101 Casa 2 -externa- Conjunto Residencial Villa Andrés del municipio de Ubaté, linderos que se encuentran inscritos en la escritura pública número 551 del 17 de mayo de 2014. El término inicial de duración del contrato fue de 12 meses los que se iniciaron a contar a partir del mes de febrero de 2020 y pactaron como canon de arrendamiento la suma de \$ 800.000, los que deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, según la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

Que el canon de arrendamiento se incrementó a partir del 01 de febrero de 2017 en un porcentaje del 5.75% equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, es decir, OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$846.000), se incrementó a partir de 01 de febrero de 2018 en un porcentaje del 4.09% en un porcentaje del 4.09% equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, es decir, OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS UN PESOS (\$880.601), se incrementó en a partir del 01 de febrero de 2019 en un porcentaje del 3.18% % equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, es decir, NOVECIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS (\$908.605) y se incrementó a partir del 01 de febrero de 2020 en un porcentaje del 308%,equivalente al IPC del año inmediatamente anterior, es decir, NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS (\$943.131), siendo éste el actual canon de arrendamiento.

Que al arrendatario de manera injustificada se ha sustraído de pagar los cánones de arrendamiento, así: noviembre de 2019 \$ 908.605, diciembre de 2019 \$908.605, enero de 2020 \$908.605 y febrero de 2020 \$ 943.131, al igual que las cuotas de administración desde octubre de 2017 a la fecha de presentación de la demanda.

Que conforme a lo anterior el arrendatario se encuentra en mora y falta de pago en favor del arrendador hasta la fecha de presentación de la demanda los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019 y las cuotas de administración desde el mes de octubre de 2017.

Que el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario da lugar al arrendador para resolverlo y exigir la entrega inmediata del inmueble.

Se adjuntó al plenario fotocopias auténtica del contrato del contrato de arrendamiento, -fls. 3 a 7-, certificación expedida por la administradora del Conjunto Villa Andrés -fl. 8 y 9- y copia de la escritura

pública No. 551 fechada 17-05-2014 de la Notaría Segunda de Ubaté -fls. 10 a 42-.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia fechada doce (12) de marzo de dos mil veintiunos (2021), se admitió el libelo introductorio y se ordenó el traslado respectivo a la pasiva -fl 49-.

Por parte de la actora envió citatorio al demandado a fin de notificarle el auto admisorio de demanda, a la calle 11 No. 10-101 Casa 2 Conjunto Residencial Villa Andrés, por medio de la empresa de correos INTERPOSTAL con resultados negativos, por lo que solicitó su emplazamiento y mediante proveído del 23 de marzo de 2021, se accedió a su pedimento, se hicieron las publicaciones respectivas y se designó como Curador Ad-Litem que representara al demandado dentro del presente proceso, quien dentro del término concedido contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones de la demanda -fls.51 a 72-.

Dentro del proceso no hay constancia que la pasiva haya cancelado los cánones dejados de cancelar ni los causados en el curso de la demanda.

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 05 de febrero de 2016 se colige que el demandante dio en arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en la calle 11 No. 10-101 cas 2 -externa- del Conjunto Residencial Villa Andrés de municipio de Ubaté, destinado para vivienda y el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento mensual, la suma de \$800.000, los que debía cancelar los 5 primeros días cada mes al arrendador y/o a quien éste autorizara por escrito y en caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento se podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble. -fls.3 a 7 -

Con el contrato antes referido se demuestra la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como quiera que se acredita que el demandante tienen la calidad de arrendatario y el demandado como arrendador, pues la activa entregó la tenencia a la pasiva el inmueble objeto de restitución para su uso, goce, disfrute, cuidado y conservación y que según lo dado a conocer en el demanda, señor EDGAR IVAN BARRAZA BORRE incumplió con sus obligaciones adquiridas al no pagar los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración.

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

CAUSAL INVOCADA

FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PACTADOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

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.

El numeral segundo del artículo 384 del Código General del Proceso establece que, para efectos de notificación, incluso la del auto admisorio de demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

Para el presente caso y tal como se demuestra en el plenario la activa envió la comunicación de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso a la calle 11 No. 10-101 Casa 2 –externa-Conjunto Residencial Villa Andrés, inmueble objeto de restitución, con resultados negativos, por lo

que se procedió al emplazamiento del demandado y con ello la designación de Curador Ad-Litem, cumpliendo con lo ordenado en el artículo y respetando los derechos de defensa y contradicción de la pasiva.

Es claro que entre demandante y demandado existió un acuerdo que consistió en que la activa dio en arrendamiento a la pasiva, una casa de habitación ubicada en calle 11 No. 10-101 Casa 2 –externa- del Conjunto Residencial Villa Andrés, ubicada en el municipio de Ubaté, Cundinamarca con un canon de arrendamiento, por valor de \$800.000, los que se pagarían de manera anticipada, los cinco (05) primeros días de cada mes, según contrato de arrendamiento, fechado 05 de febrero de 2016, adjunto al plenario, pero que éste dejó de cancelar los cánones y los adeuda desde el mes de noviembre de 2019 e igualmente no canceló las cuotas de administración desde octubre de 2017, siendo éstas causales propias para la terminación de los contratos de arrendamiento y es que era precisamente la pasiva, quien tenía la carga de demostrar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas con el contrato de arrendamiento, por lo que nos lleva a la persuasión del incumplimiento por parte de la demandada en las obligaciones, y por tanto las pretensiones de la actora están llamadas a prosperar y con ello da lugar a la Restitución del Inmueble dado en arrendamiento.

Sabido es que la Restitución de inmueble, se realiza con el objeto de que la tenencia del bien dado en arrendamiento se restituya a su dueño, restitución que está antecedida por la terminación del contrato de arrendamiento, como quiera que es una obligación del arrendador entregar el bien dado en arrendamiento a su dueño, una vez se haya cumplido a cabalidad con el contrato de arrendamiento y con ello la terminación de éste.

Así las cosas y como la pasiva no propuso ningún medio de defensa dentro del término concedido, como tampoco demostró la cancelación de los cánones adeudados, ni los causados en el proceso, 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 del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **GUSTAVO AVENDAÑO LUQUE**, en su calidad de arrendador y el señor **EDGAR IVÁN BARRAZA BORRE** como arrendatario, el pasado 05 de febrero de 2016, por mora y falta de pago en los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y

diciembre de 2019, enero y febrero de 2020 y de las cuotas de administración desde el mes de octubre de 2017 y que hace referencia al inmueble ubicado en la calle 11 No. 10-101 Casa 2 –externa- Conjunto Residencial Villa Andrés, del municipio de Ubaté, Cundinamarca, la que se encuentra debidamente alinderada en la escritura pública número 551 fechada 17 de mayo de 2014 otorgada por la Notaría Segunda de Ubaté.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECRETAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble, objeto de proceso y descritos anteriormente. Por lo que le concede el término máximo de cinco (05) días, a la pasiva para que haga entrega de manera voluntaria del inmueble objeto de restitución, a la activa, haciendo la advertencia de que no hacer la entrega de manera voluntaria, se procederá al lanzamiento, comisionándose a la autoridad respectiva. Envíese comunicado por cualquier canal digital. Déjense las constancias respectivas.

TERCERO: CONDENAR al demandado, señor **EDGAR IVAN BARRAZA BORRE**, en las costas del proceso, las que se señalan en la suma de 1.500.000 ————. Por Secretaría elabórese la liquidación de costas.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE


LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ