

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Cucunubá, Cundinamarca, veinte (20) de abril de dos mil veintiuno

(2021)

Demandante: Octaviano Suárez Bello.  
Demandado: Lilia Mercedes Rozo Cortés.  
Radicado: 2020- 00084-00.  
Ref. Sentencia.

Las actuaciones surtidas dentro del presente proceso dan cuenta de que la demandada Lilia Mercedes Rozo Cortés se notificó en debida forma de la demanda conforme lo dispone el artículo 290 del Código General del Proceso.

Teniendo en cuenta que la demandada Lilia Mercedes Rozo Cortés no contestó la demanda, ni allegó el pago de los cánones de arrendamiento debidos y los que se causaron con posterioridad, el Juzgado con fundamento en lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del Código General del Proceso, procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

El señor Octaviano Suárez Bello actuando por conducto de apoderado judicial instauró demanda de restitución de inmueble en contra de la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés, solicitando se acojan las siguientes PRETENSIONES:

1. Dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores Octaviano Suárez Bello y la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés por haber incurrido por parte de la arrendataria en el no pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones derivadas del mismo como lo son el pago de energía eléctrica.
2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble al arrendador.
3. Que de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término fijado por el despacho, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento, directamente o por comisionado de acuerdo con el artículo 308 del Código General del Proceso.
4. Que se condene al pago de los cánones de arrendamiento atrasados, facturas de energía eléctrica y costas.

Como sustento fáctico de sus pretensiones la parte demandante señaló que entregó a título de arrendamiento a la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés el bien inmueble rural casa Lote El Portal localizado en la vereda Pueblo Viejo Sector Bajo del municipio de Cucunubá, con matrícula inmobiliaria N 172- 62326. Señala que celebró contrato de arrendamiento con la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés el dieciséis (16) de mayo de 2018 por un término de doce (12) meses contados desde el 16 de mayo de 2018 al 16 de mayo de 2019 con un canon de arrendamiento de \$350.000 mensuales pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Que el contrato de arrendamiento se prorrogó automáticamente por un año y estando dentro de los tres (3) meses antes del vencimiento de la vigencia el señor Octaviano Suárez Bello notificó por escrito a la señora Lilia Mercedes Rozo de preaviso de la finalización del contrato de arrendamiento siendo recibido el mismo el 13 de febrero de 2020.

Que el inmueble cuenta con servicios de energía y acueducto. Que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se pactó la prohibición de subarrendar el inmueble y en la cláusula séptima la prohibición de tener animales de ninguna especie lo cual ha incumplido pues tiene como 5 perros y 5 gatos que han generado daño a la propiedad. Que el último pago de canon de arrendamiento fue recibido de la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés el día 16 de junio de 2020 recibiendo la suma de \$ 350.000 y de esa fecha no ha cancelado los cánones correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, y octubre por un valor de \$1.050.000 más el 3.18% de los incrementos de arriendo entre los meses de mayo de 2019 y mayo de 2020 más intereses moratorios de los meses de julio, agosto, septiembre, y octubre del año 2020. Que la señora Lilia Mercedes tampoco está realizando el pago de energía a la empresa ENEL CODENSA desde los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre de 2020., por un valor que se desconoce por cuanto a través de llamada telefónica la empresa ENEL CODENSA solicita al señor Octaviano un acuerdo de pago, debiendo estar las facturas en poder de la señora Lilia Mercedes Rozo y correspondiendo pagar las mismas. Que el 11 de febrero de 2020 le notificó por escrito a la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés el preaviso de la finalización del contrato de arrendamiento firmado y quedando notificada dentro del término de ley el 13 de febrero de 2020 el cual ha hecho caso omiso desde la fecha. Que en repetidas ocasiones el señor Octaviano Suárez Bello le ha hecho llamados telefónicos y verbales a la señora Lilia Mercedes Rozo para que realice los respectivos pagos de cánones de arrendamiento, pagos de energía eléctrica y que haga cumplimiento a la notificación de preaviso de finalización de contrato, lo cual ha generado discusión incumpliendo el contrato de arrendamiento al no cancelar los cánones de arrendamiento. Que luego de tener conversaciones personales y telefónicas con la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés no ha sido posible llegar a un acuerdo.

#### ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante providencia fechada el once (11) de noviembre de 2020 se admitió la presente demanda, ordenando el traslado correspondiente a la parte demandada.

En diligencia de secuestro celebrada el dieciséis (16) de febrero de 2021, el auto que admite la demanda se notificó de manera personal a la demandada, dándosele el traslado respectivo de la demanda por el término de diez (10) y entregando copia de la demanda y sus anexos.

Dentro del término concedido para que la demandada Lilia Mercedes Rozo Cortés hiciera uso del derecho de defensa y de contradicción y cancelara los cánones adeudados, la demandada guardó silencio sin acreditar pago de cánones de arrendamiento.

#### CONSIDERACIONES:

#### PRESUPUESTOS PROCESALES:

Demanda en forma, competencia del despacho para tramitar y decidir el presente 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.

## DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

De acuerdo con los artículos 1973 y 1977 del Código Civil el contrato de arrendamiento es aquél 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 beneficia 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 y renta.

Del documento aportado visible a folio 6 del expediente se colige que el señor Octaviano Suárez Bello en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento con la señora Lilia Mercedes Rozo Cortés arrendataria, para el uso y goce de un inmueble casa ubicado en la vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cucunubá con servicios de agua y luz, por el término de doce (12) meses a partir del 16 de mayo de 2018 al 16 de mayo de 2019. Pactándose un canon de arrendamiento de \$350.000 mensuales fuera de servicios para ser cancelados los primeros cinco (5) días de cada mes. Pactándose en la cláusula cuarta que el arrendatario declara haber recibido la casa en perfecto estado y a entera satisfacción comprometiéndose a mantenerlo así y entregarlo de la misma manera. Pactándose de igual manera la prohibición de subarrendar y tener animales. Así como el pago de la suma de \$350.000 en caso de incumplimiento.

## DE LA CAUSAL INVOCADA:

### Falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento:

La parte demandante fundó la presente demanda en la falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados, y la falta de pago de servicios públicos, frente a lo cual la demandada Lilia Mercedes Rozo Cortés no se pronunció como quiera que no contestó la demanda. Y en tal sentido es dable aplicar la presunción contenida en el artículo 97 del Código General del Proceso que señala: *“La falta de contestación de la demanda, o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*

Por lo que al no haber oposición a la demanda por parte de la demandada Lilia Mercedes Rozo Cortés en los términos del numeral tercero del artículo 384 del Código General del proceso, es dable decretar la orden de restitución del inmueble y en aplicación del principio de congruencia de la sentencia ordenar el pago de los cánones de arrendamiento que fueron solicitados en la demanda. No se accede al pago de las facturas de servicio público de energía por cuanto no se allegó prueba de las mismas de tal manera que permitiera verificar no solo la falta de pago sino el monto adeudado, teniendo la carga probatoria de dicho hecho al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Máxime cuando tenía la posibilidad de solicitar dichas facturas ante la empresa a través de un derecho de petición, según se estipula en el artículo 173 del CGP.

Por lo que dadas dichas consideraciones el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CUCUNUBÁ, 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 el señor OCTAVIANO SUÁREZ BELLO en calidad de arrendador y la señora LILIA MERCEDES ROZO CORTÉS en calidad de arrendataria respecto del inmueble- casa ubicado en la vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cucunubá, identificado con matrícula inmobiliaria N 172-62326. Por incumplimiento de las obligaciones en el pago de los cánones de arrendamiento en los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2020. De acuerdo con lo narrado en el hecho sexto de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECRETAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble- casa ubicado en la vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cucunubá, identificado con matrícula inmobiliaria N 172- 62326. Por lo que se le concede a la demandada el término de DIEZ (10) días para hacer entrega de manera voluntaria del mencionado bien inmueble al demandante Octaviano Suárez Bello. De no hacerlo, se procederá señalar fecha para hacer la respectiva entrega del bien inmueble. Comuníquese a la parte demandada.

TERCERO: Negar la pretensión relacionada con el pago del servicio público de energía. De conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Condenar a la parte demandada LILIA MERCEDES ROZO CORTÉS a las costas del proceso. Por secretaría liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

  
DIANA MARCELA IBÁÑEZ HERNÁNDEZ  
JUEZ