



**Constancia Secretarial:** A Despacho del señor Juez, el presente proceso Verbal Restitución Inmueble arrendado, informando que se allego gestión de notificación y recurso de reposición contra el último auto por no tener en cuenta una gestión de notificación que se había allegado con anterioridad. Queda para proveer. Buga Valle, mayo 10 de 2023.

**LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO**  
Oficial Mayor

<b>Clase de proceso:</b>	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
<b>Demandante (s):</b>	JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO
<b>Demandado (a) (s):</b>	JORGE RENE ARREDONDO VASQUEZ
<b>Radicación:</b>	76-111-40-03-001-2022-00378-00
<b>Asunto:</b>	Sentencia de 1ª Instancia escrita

## JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE

### SENTENCIA Nro. 064

Mayo veinticinco (25) de dos mil veintitrés (2023)

#### I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado mediante apoderado Judicial por **JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO** contra el señor **JORGE ENRIQUE ARREDONDO VASQUEZ**.

Previo a ello se dispone a ejercer control de legalidad al presente proceso en aras de evitar nulidades y violación al debido proceso, se procede entonces a verificar que mediante providencia del 10 de abril del 2023<sup>1</sup> se dispuso no validar la notificación al demandado conforme al Art. 291 del C. G. P. por cuanto no se había realizado la notificación de la providencia que admitió la reforma de la demanda.

Ahora bien, contra dicha providencia se presentó recurso de reposición, bajo el argumento que la parte actora cumplió con la carga de agotar la gestión de la notificación de la reforma de la demanda en el término; y así mismo que dicha

<sup>1</sup> Ver foio 14 Cdo 1 Expediente Virtual.



gestión la había allegado al despacho. Efectivamente se ha evidenciado que la notificación a la reforma de la demanda fue notificada y se encontraba pendiente cargar dicha gestión en el expediente virtual.

Por tal motivo y una vez cargada dicha información, se evidencia que ha quedado plenamente acreditada la notificación de las providencia -admisión y reforma de la demanda- al demandado, razón por la cual no amerita atender el recurso de reposición interpuesto por la parte actora, y muy por el contrario se entrará a analizar a través de los siguientes antecedentes y consideraciones para emitir un fallo.

## II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de junio del 2018, por el señor **ALBEIRO LADINO SOTO Y MARCO HOLMES TREJOS MEDINA**, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 Nro. 4-39 del Barrio El Carmelo de la ciudad de Buga Valle, por falta de pago en el canon mensual de arrendamiento; así mismo que como consecuencia de ello, se ordene la restitución del inmueble y se condene en costas al demandado<sup>2</sup>.

Se adujo para ello, que el señor **ALBEIRO LADINO SOTO** como arrendador y **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA** como arrendatario celebraron mediante documento privado del 01 de junio del 2018 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 4 Nro. 4-39 barrio El Carmelo de Guadalajara de Buga Valle, por el término de 12 meses, fijándose como canon la suma de \$550.000,00 y en caso de prórroga del contrato de arrendamiento se incrementaría de acuerdo al IPC del año anterior.

Se agrega que, el demandante el pasado 1 de febrero del año 2022, le informa al arrendatario no prorrogar el contrato conforme a lo estipulado en el numeral 3 el literal B de la cláusula décima del contrato de arrendamiento, dándose por terminado al 31 de mayo del 2022.

Concluye indicando que el demandado a la fecha de presentación de la demanda no ha desocupado el inmueble, y que por tal razón se siguen causando rentas hasta la entrega del mismo.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a la demandada, por auto interlocutorio Nro. 2467 del 16 de noviembre de 2022<sup>3</sup>. Y posterior a ello se acepta la reforma de la demanda, y además tener por dirección correcta del inmueble objeto de restitución la carrera 4

<sup>2</sup> Folio 03 Expediente virtual.

<sup>3</sup> Folio 09 Ibidem.



Nro. 4-39 de Barrio el Carmelo de la ciudad de Buga y se ordena notificar al demandado de esta providencia.

La relación procesal con la demandada, se surtió según lo consagrado en el Art. 10 de la Ley 2213 del 2022, a la dirección electrónica [marcohtrejos@hotmail.com](mailto:marcohtrejos@hotmail.com), la admisión de la demanda se surtió el 21 de noviembre del 2022 y la reforma a la demanda el 07 de febrero del 2023, dicho correo fue suministrado por la parte demandante en el acápite de notificaciones; es de advertir que revisa la gestión realizada por el demandante en pro de la notificación al demandado fue realizada, bajo los parámetros establecidos en la norma en mención, la cual es acogida por este Despacho. Que el pasado 23 de febrero del presente año, venció en silencio el término otorgado para que se pronunciara de la demandada, señor **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA**, frente a la demanda o consignara los cánones adeudados.

Como el traslado finiquitó en silencio<sup>4</sup>, es procedente dar aplicación al numeral 3º del art. 384 del C.G.P.: “3. *Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

Se procede entonces a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

### III. CONSIDERACIONES

Los conocidos presupuestos procesales, como son la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y la idoneidad formal del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción, así como la legitimación en la causa, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso, cuyo conocimiento en primera instancia a cargo de este estrado judicial está consagrado en el numeral 1 del art. 17 del C.G.P.

Es del caso memorar que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sometido a estudio, además de los genéricos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, se concretan en los específicos de: i) la concesión del goce de una cosa total (inmueble urbano destinado a vivienda total o parcialmente) y ii) el pago de un precio a título de contraprestación por dicho goce, conforme a las definiciones obrantes en el art. 1973 del C.C. y en el art. 2 de la Ley 820 de 2003:

*“ARTICULO 1973. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

<sup>4</sup> El día 23 de febrero del 2023.



*“ARTÍCULO 2o. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.*

El pago del canon de arrendamiento, además de constituir un elemento esencial de esta clase de contratos, es una obligación del arrendatario, al tenor de lo reglado en los artículos 9 numeral 1 de la Ley 820 de 2003<sup>5</sup>, y 2000 del C.C. En este último también se consagra el derecho de retención a favor del arrendador, solicitado en el subexámine, al siguiente tenor:

*“ARTICULO 2000. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.*

*Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.”*

La inobservancia de la obligación del pago del canon de arrendamiento de vivienda urbana, habilita al arrendador para solicitar unilateralmente su terminación, a voces del numeral 1º del art. 22 de la Ley 820 de 2003:

*“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”.*

En el caso bajo estudio, se aportó prueba del contrato de arrendamiento de manera virtual suscrito entre las partes el 01 de junio de 2018<sup>6</sup>, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 4 Nro. 4-39 Barrio El Carmelo de Buga, sobre el cual se pactó un canon de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, por la ARRENDATARIO demandado **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA** y como coarrendatario el señor **ALBEIRO LADINO SOTO**. Contrato que cumple todos los requisitos de existencia y validez conforme las normas señaladas.

El arrendador es el señor **ALBEIRO LADINO SOTO** y enrostró al demandado el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2022 y los que se llegaren a causar hasta la restitución del inmueble, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó silencio dentro del término legal para contestar la demanda, con lo que se entiende que se allanó a las pretensiones de la demanda, lo cual se desprende del mandato contenido en el

<sup>5</sup> Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

<sup>6</sup> Folio 03 del expediente virtual.



numeral 3º del art. 384 del C.G.P., en acatamiento del cual se está dictando esta providencia.

Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo del demandado y a favor del demandante, incluyendo para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada en el libelo. Habiendo correspondido esta última a la suma de \$3.735.228.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$187.000.00) MCTE.

#### IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### R E S U E L V E:

**PRIMERO: TENER POR EJERCIDO EL CONTROL DE LEGALIDAD** en este asunto, conforme al cual se tiene por saneado todo vicio que pueda configurar nulidad y sin haber irregularidades del proceso que deban corregir, conforme lo expuesto precedentemente.

**SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTOS** el Auto Interlocutorio de 10 de abril del 2023 por medio del cual no se validó la notificación realizada al demandado, en consecuencia, no se atiende recurso de reposición interpuesto por la parte actora, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO. DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **ALBEIRO LADINO SOTO**, y el ARRENDATARIO demandado, **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 4 Nro. 4-39 Barrio El Carmelo de Buga, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda y los que se sigan causando.

**CUARTO. ORDENASE** la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutive de esta sentencia por parte de la ARRENDATARIA demandado, **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA**, dentro de los ocho (08) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. De no cumplirse lo ordenado en este punto, previo informe de la parte interesada se fijará fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de entrega respectiva, o se dispondrá librar comisorio para ese efecto.



**QUINTO. CONDENAR** en costas al demandado **MARCO HOLMES TREJOS MEDINA**, a favor del demandante **ALBEIRO LADINO SOTO**. Para tal efecto, se fija la suma de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$187.000.00) MCTE., como agencias en derecho para ser incluidas en la liquidación de costas procesales.

**SEXTO.** Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** lo actuado, previa anotación de su salida en los libros respectivos.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

Stella C.O.

**WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
**BUGA - VALLE DEL CAUCA.**

Hoy 25 DE MAYO DE 2023, se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 074.

**JULIAN DAVID BEJARANO PEÑA**  
Secretario

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 001  
Buga - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 6893b8d65189a4fcc9768e30e06be30fc96e544885b575879b801ae6e11d0a11

Documento generado en 25/05/2023 09:14:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>