Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ
Demandado (a) (s):	JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA E ILDA MEY HENAO CASTAÑO
Radicación:	76-111-40-03-001-2022-00142-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 163

Diciembre seis (06) de dos mil veintitrés (2023)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulada mediante apoderada Judicial por el señor **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ** contra los señores **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA E ILDA MERY HENAO CASTAÑO.**

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de que se decrete la terminación del contrato suscrito el 28 de noviembre de 2014 entre **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ** en su calidad de arrendador y los señores **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA E ILDA MERY HENAO CASTAÑO** en calidad de arrendatarios; que se ordene la restitución del bien inmueble objeto de la demanda, a favor de la parte demandante, bien inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 15-66 de Buga Valle, por la causal de falta de pago en los cánones de arrendamiento adeudados y no cancelados desde el abril del 2021 al 27 de mayo del 2022 y los que se sigan generando, así mismo, se condene a la parte demandada en costas ocasionadas dentro del proceso[1].

Se adujo para ello, que el actual arrendador recibió en cesión el contrato de arrendamiento, así como la administración que inicialmente había suscrito el señor PASTOR DE JESUS BENIREZ ORDOÑEZ y la propietaria del inmueble señora

[1] Folio 03 Expediente virtual

FLOR DE MARIA RAMIREZ, y ahora en calidad de arrendador suscribe con el demandado JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA y donde vive la señora ILDA MERY HENAO CASTAÑO pareja sentimental del demandado encargada del pago del arriendo, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 15-66 de Buga Valle.

Seguidamente agrega que, el señor JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA E ILDA MERY HENAO CASTAÑO, suscribiendo un contrato de arrendamiento el primero, y la segunda lo constituyó de forma verbal; indica que adjunta el contrato como prueba de la presente demanda, el contrato de administración y la cesión de los contratos y documentos que firmó la demandada ILDA HENAO con el señor PASTOR BENITEZ.

Agrega que, los arrendatarios dejaron de cancelar los arriendos desde abril 28 del 2021 hasta mayo del 2022 y que el canon pactado era de $444.000,oo pagaderos todos los 28 de cada mes, hacen mención que los demandados deben al arrendador la suma Cuatro millones setecientos dieciséis mil pesos ($4.716.000,oo), por concepto de cánones de arrendamiento comprendidos desde abril 28 de 2021 a marzo 27 del 2022, del bien inmueble ubicado en la carrera 15 nro. 15-66 de la ciudad de Buga Valle, de igual manera adeuda la cláusula penal por $888.000,oo, y que a pesar de los requerimientos realizados de cobro no han atendido los llamados de pago.

Se concluye indicando, que los señores JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA E ILDA MERY HENAO CASTAÑO, han incumplido el contrato de arrendamiento en el no pago del arriendo, que renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a los demandados, por auto interlocutorio Nro. 983 del 16 de mayo de 2022[2].

La relación jurídica procesal con los demandados, se surtió a través de emplazamiento, dado que no fue posible su notificación de manera personal, designándose para tal efecto al curador ad-litem de los demandados al abogado JOSE CHAVES BERMUDES; quien siendo notificado por secretaría, contesta dentro del término sin proponer excepción alguna.[3]

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

III. CONSIDERACIONES

[2] Folio 07 Ibid.
[3] Ver folio 42 Exped.Virtual.

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:

> *"CÓDIGO CIVIL. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. 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."*
>
> *"LEY 820 DE 2003. ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. 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[4], 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. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>.*** *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:

[4] 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.

> ***"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 suscrito entre el señor PASTOR DE J. BENITEZ ORDOÑEZ los señores JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA el 28 de noviembre de 2014[5] y cedido al demandante el 09 de marzo del 2022, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 15-66 de Buga, sobre el cual se pactó un canon de trescientos veinte mil pesos ($320.000.oo). Dicho documento privado aparece suscrito, con firmas, por los ARRENDATARIOS demandado **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA**.

El arrendador enrostró a los demandados el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde el abril 28 de 2021 a marzo 27 del 2022 y las que se sigan causando, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que no fue posible la notificación de manera personal de los demandados, procediéndose sobre su emplazamiento, la cual se surte entonces, con el Curador Ad-litem designado para tal fin, quien no propone algún tipo de defensa en favor de los demandados, por tal motivo y tal como se desprende del mandato contenido en el numeral 3º del art. 384 del C.G.P., en acatamiento del cual se está dictando esta providencia.

En lo que respecta a las pretensiones contra la señora ILDA MERY HENAO CASTAÑO, no se acogen como quiera que no obra prueba idónea y efectiva que la vincule con el contrato de arrendamiento suscrito por el señor PASTOR DE J. BENITEZ ORDOÑEZ y JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA hoy cedido al señor **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ**, quedando en la simple afirmación.

Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo de los demandados y a favor de la actora, incluyendo para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada en el libelo ($6.492.000.oo), lo que arroja la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS ($325.000.oo) M/CTE.

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,

[5] Folio 05 folio 8 interno del expediente virtual .

R E S U E L V E:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por, ARRENDADOR **PASTOR BENITEZ ORDOÑEZ**, y el ARRENDATARIO demandado, **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA**, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 Nro. 15-66 de Buga Valle, y el cual fue cedido al señor **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ** el día 9 de marzo del 2022, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda.

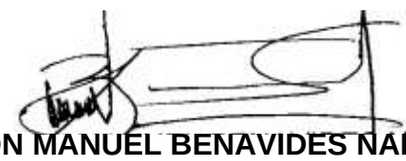
SEGUNDO: NO ACOGER a las pretensiones contra la señora **ILDA MERY HENAO CASTAÑO**, como quiera que no obra prueba sumaria o documental que la vincule con el contrato de arrendamiento suscrito por el señor PASTOR DE J. BENITEZ ORDOÑEZ y JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA hoy cedido al señor **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ**

TERCERO. ORDENASE la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutiva de esta sentencia por parte del ARRENDATARIO demandado, **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA**, 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 a librar comisorio para ese efecto.

CUARTO. CONDENAR en costas al ARRENDATARIO demandado, **JOSE NORBEY RODRIGUEZ CARDONA**, a favor del ARRENDADOR demandante, **JOSE ALEXANDER BECERRA RAMIREZ.** Para tal efecto, se fija la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS ($325.000.oo) MCTE, como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de los demandados.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUGA – VALLE DEL CAUCA.

Hoy 07 DE DICIEMBRE DE 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 157.

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: **6450943c84254198b9d0d61733383526eaf4572b70e6e28a7aacfce17fa54011**

Documento generado en 06/12/2023 08:37:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica