



|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Clase de proceso:</b>  | VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO- |
| <b>Demandante (s):</b>    | JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO                         |
| <b>Demandado (a) (s):</b> | JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ                        |
| <b>Radicación:</b>        | 76-111-40-03-001-2022-00279-00                     |
| <b>Asunto:</b>            | Sentencia de 1ª Instancia escrita                  |

## JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE

### SENTENCIA Nro. 043

Marzo diecinueve (19) de dos mil veinticuatro (20204)

#### 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 **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ** .

#### II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener que se declare mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de marzo del 2021 entre las partes, y así como la entrega del bien objeto del proceso a favor del arrendador y en caso de no hacerse se libre la respectiva entrega directamente por el despacho o a través de comisionado, se ordene el pago de cánones adeudados y el cumplimiento de la cláusula penal y para concluir pretende la condena en costas a favor de la parte demandada, sumado a ello, solicita diligencia de inspección judicial con el fin de establecer las condiciones físicas del inmueble y proceder a la restitución provisional del inmueble<sup>1</sup>.

Se adujo para ello, que el señor **JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO**, hizo entrega a título de arrendamiento mediante contrato verbal al señor **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ**, un bien inmueble ubicado en la calle 2 Sur primero piso del barrio Los Ángeles, distinguido con la nomenclatura Nro. 15-47 y con matrícula inmobiliaria Nro. 373-40297, desde el 11 de noviembre del 2018 y se

<sup>1</sup> Folio 03 Cdno 01 Expediente virtual



prorrogó hasta el 10 de mayo del 2021, acordándose como canon de arrendamiento la suma de quinientos mil pesos (\$550.000,00)

Se agrega, que para el 10 de mayo de 2021 el señor **JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO** en calidad de arrendador y el señor **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ** como arrendatario, acordaron para el día 10 de mayo del 2021 celebrar un documento privado -contrato de arrendamiento- sobre el citado bien destinado para vivienda, fijándose como canon de arrendamiento la suma de quinientos setenta y cinco mil pesos (\$575.000,00) y termino de duración por 12 meses.

Hacen mención, que el demandado ha incumplido sus obligaciones en lo que corresponde al pago de la suma de \$915.000,00 valor adeudado al momento de suscribir el contrato y los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2021, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2022; se advierte por la parte actora, que para el mes de febrero del año 2022 el demandado realizó un pago parcial por la suma de \$800.000,00, para el mes de abril del 2022 la suma de \$700.000,00 y para el mes de junio del 2022 la suma de \$800.000,00

Concluyen indicando que, el demandado además de haber incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento, ha incumplido también las obligaciones para con las empresas prestadoras de servicios públicos; se describe que con Celsia la suma de \$5.293.234,00 de energía, Aguas de Buga la suma de \$1.367.474 y Gases de Occidente la suma de \$46.926,00, razón suficiente para que el arrendador de por terminado el contrato por falta de pago en el canon de arrendamiento y el no pago oportuno de los servicios públicos.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado al demandado, por auto interlocutorio Nro. 1868 del 03 de agosto del 2022, y así mismo se dispuso señalar fecha y hora para inspección judicial al bien inmueble ubicado en el barrio Los Ángeles en la calle 2 Sur Nro. 15-47 con el fin de verificar el estado del inmueble objeto de litigio<sup>2</sup>.

Se surte por el despacho la inspección judicial al lugar de ubicación de bien inmueble objeto de restitución el cual se encuentra ubicado en la calle 2 Sur nro. 15-47 barrio de los Ángeles de Buga, identificado y descrito el bien objeto de litis, se concluye por el despacho que se niega la restitución provisional del bien, aduciéndose que, conforme a la norma no se dan las condiciones para ello, y que el inmueble se encuentra debidamente ocupado para habitación del demandado, esposa e hija, sumado a ello no se encuentra en estado de deterioro o pueda sufrirlo.

---

<sup>2</sup> Folio 07 cuadernos 1 virtual.



La relación procesal con el demandado, se surtió según lo consagrado en el artículo 292 del C.G. P., -por aviso- el día 25 de septiembre del 2023<sup>3</sup>; Como el traslado finiquitó en silencio<sup>4</sup>, advirtiendo que la notificación por aviso fue rehusado, tal como se desprende de la certificación es pedida por la empresa de mensajería SATERBO, teniendo en cuenta lo indicado en el Art. 291 numeral 4 inciso segundo de la misma normatividad, dicha notificación se tiene por entregada, razón por la cual una vez vencidos los términos de notificación, 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:

*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<sup>5</sup>, y 2000 del C.C. En

<sup>3</sup> Folio 24 Ibídem.

<sup>4</sup> El día 12 de octubre del 2023.

<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.



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:

*“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 las partes el 10 de marzo de 2021<sup>6</sup>, respecto del inmueble ubicado en la Calle 2 Sur Nro. 15-47 Primer Piso del Barrio Los Ángeles de Buga, sobre el cual inicialmente se pactó un canon de quinientos setenta y cinco mil pesos (\$575.000,00). Dicho documento privado aparece suscrito, por el ARRENDATARIO demandado **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ**.

El arrendador enrostró al demandado el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2021, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del 2022 y el saldo anterior adeudado al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, 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 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 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. Habiendo correspondido esta última a la suma de \$8.000.000,00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000,00) MCTE.

<sup>6</sup> Folio 05 Cdno 01 Exp.Virtual.



#### 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,

#### RESUELVE:

**PRIMERO.** DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO**, y el ARRENDATARIO demandado, **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ**, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 Sur Nro. 15-47 primero piso del barrio los ángeles del municipio de Buga, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda y los que se sigan causando.

**SEGUNDO.** ORDENASE la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutive de esta sentencia por parte del ARRENDATARIO demandado, **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ**, dentro de los diez (10) 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.

**TERCERO.** CONDENAR en costas al ARRENDATARIO demandado, **JOSE RENE ARREDONDO VASQUEZ**, a favor del ARRENDADOR demandante, **JORGE ENRIQUE CHAVACO LUGO**. Para tal efecto, se fija la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) MCTE., como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de los demandados.

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

#### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Stella

  
**WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ**  
JUEZ

|  |
|--|
| <p><b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL<br/>BUGA - VALLE DEL CAUCA.</b></p> <p>Hoy 20 DE MARZO DE 2024 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 034.</p> <p><br/><b>JULIAN DAVID BEJARANO PEÑA</b><br/>Secretario</p> |
|--|

**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: **59ca20d9d1d4736c8339da1ce5157991eb7f1901e042802ab1a70ec99b38cee7**

Documento generado en 19/03/2024 09:01:05 PM

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