



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA
Demandado (a) (s):	LUIS FELIPE CAICEDO MATERON
Radicación:	76-111-40-03-001-2023-00332-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 057

Abrir Veintidós (22) de dos mil veinticuatro (2024)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado mediante apoderado Judicial por la señora **CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA** contra el señor **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 12 de noviembre del 2021 y con vigencia a partir del 1 de diciembre del 2022 entre **CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA**, en calidad de arrendadora y el señor **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**, en calidad de arrendatario, por mora en el pago de las renta; que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble arrendado ubicado en la calle 4Sur Nro. 9-18 segundo piso del barrio El Albergue de Buga Valle, que de no efectuarse la entrega se comisione al funcionario correspondiente para que practique el lanzamiento, se condene en costas al demandado y se reconozca personería apoderado del demandante¹.

Se adujo para ello, que según documento privado firmado en Guadalajara de Buga el 12 de noviembre del 2021 y con vigencia a partir del 1 de diciembre del 2021, la señora **CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA** en calidad de arrendadora,

¹ Folio 03 Cdno 01 Expediente virtual



entregó en arrendamiento a **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON** en calidad de arrendatario un bien inmueble el cual se encuentra ubicado en la calle 4Sur Nro. 9-18 segundo piso del barrio el albergue de Guadalajara de Buga.

Se hace mención que el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma mensual de \$750.000 dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual por anticipado al arrendador, que el término de duración de contrato inicialmente fue de 12 meses; iniciando desde el 1 de diciembre del 2021 a 30 de noviembre del 2022.

Se concluye, indicando que actualmente el arrendatario se encuentra en mora de pagar las rentas por los meses de saldo de febrero/23 por \$665.70 renta completa de marzo, abril mayo, junio, julio de 2023 por \$792.150 cada una, se hace saber que el demandado no ha desocupado el inmueble, siguiendo causando rentas hasta la desocupación y entrega del mismo.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado al demandado, por auto interlocutorio Nro. 1876 del 07 de septiembre del 2023².

La relación procesal con el demandado, se surtió según lo consagrado en el artículo 292 del C.G. P., -por aviso- el día 21 de septiembre del 2023³; Como el traslado finiquitó en silencio⁴, advirtiendo que la notificación por aviso realizada conforme al Art. 8 de la Ley 2213 del 2022 a través del correo electrónico del demandado luisfelipe1793@gmailcom, adjuntándose prueba de la entrega y lectura del mensaje que contiene dicha notificación, 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.

² Folio 06 cuadernos 1 virtual.

³ Folio 07 Ibídem.

⁴ El día 09 de octubre del 2023.



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 2003⁵, 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:

“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”.

⁵ 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.



En el caso bajo estudio, se aportó prueba del contrato de arrendamiento - destinación vivienda- suscrito entre las partes el 12 de noviembre de 2021⁶, respecto del inmueble ubicado en la Calle 4Sur Nro. 9-18 segundo piso del barrio El Albergue de la ciudad de Guadalajara de Buga, sobre el cual inicialmente se pactó un canon de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000,00). Dicho documento privado aparece suscrito, por el ARRENDATARIO demandado **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**.

El arrendador enrostró al demandado el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda correspondiente meses de: saldo de febrero/23 por \$665.70 renta completa de marzo, abril mayo, junio, julio de 2023 por \$792.150 cada una, 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 \$9.505.800, 00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$475.000.00) MCTE.

I. 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. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA**, y el ARRENDATARIO demandado, **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**, respecto del inmueble ubicado en la calle 4 Sur Nro. 9-18 segundo piso del barrio El Albergue del municipio de Buga Valle, 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

⁶ Folio 03 Cdno 01 Exp.Virtual.



ARRENDATARIO demandado, **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**, 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, **LUIS FELIPE CAICEDO MATERON**, a favor del ARRENDADOR demandante, **CLAUDIA PATRICIA GARCIA SAAVEDRA**. Para tal efecto, se fija la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$475.000.00) 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

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUGA - VALLE DEL CAUCA.

Hoy 23 DE ABRIL DE 2024, se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 046.

JULIAN DAVID BEJARANO PEÑA
Secretario