



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO-RESTITUCION INMUEBLE
Demandante (s):	INMOBILIARIA MI HOGAR
Demandado (s):	MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN SONIA WALKER DE ORTIZ
Radicación:	76-111-40-03-001-2019-00290-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 093

Buga Valle, Veintiuno (21) de abril de dos mil veinte (2020)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

El objeto de esta providencia, es admitir el desistimiento de las pretensiones contra la demandada **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN** de conformidad con el Art. 314 del C. G. P. y proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado por a través de apoderado Judicial por la **INMOBILIARIA MI HOGAR (Rep. por ROSALBA MEDINA SANTIAGO)** contra las señoras **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN** y **SONIA WALKER DE ORTIZ**.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó líbello a fin de obtener la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble, ubicado en la calle 2 Nro. 21-32, casa Nro 50 del barrio Portales del Rio de la ciudad de Buga Valle, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** En extensión d 7.50

Calle 7 No. 13-56, Edificio Condado Plaza Tercer Piso. Oficina 324, fax 2369080 Guadalajara de Buga, Valle del Cauca

J01cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-municipal-de-buga>



metros con la carrera interior; **SUR:** En extensión de 7.50 metros con la calle 1 A; **ORIENTE:** En extensión de 14 metros con el lote Nro. 51 y **OCCIDENTE:** En extensión de 14 metros con el lote Nro. 48; el bien inmueble se encuentra distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 373-45906, suscrito el 1 de abril del 2017 por **INMOBILIARIA MI HOGAR** (Rep. por **ROSALBA MEDINA SANTIAGO**) en su condición de arrendadora y las señoras **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN Y SONIA WALKER DE ORTIZ** en condición de arrendatarias.

Se adujo para ello, que las arrendatarias se encuentran en mora de pagar la renta del inmueble del 1 al 30 de marzo del 2019, del 1 al 30 de abril del 2019, del 1 de mayo al 30 de mayo del 2019 y del 1 de junio al 30 de junio del 2019 y los que se sigan causando con posterioridad; agrega además que no han hecho entrega real del bien inmueble, y que se obligaron a pagar un canon por la suma de \$676.620.00.

Por lo anterior, pretende la actora declarar judicialmente terminado el contrato de marras, por la causal falta de pago de cánones de arrendamiento, así como la subsecuente orden de la restitución del inmueble arrendado ubicado en la ciudad de Buga, calle 2 Nro. 21-32, casa Nro 50 del barrio Portales del Rio, y de ser el caso mediante diligencia de lanzamiento, la condena en costas a cargo de la pasiva; y que las demandadas no sean oídas en el proceso sino hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del Despacho¹.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a las demandadas, por auto interlocutorio Nro. 1791 del 14 de agosto de 2019 y así mismo que la parte actora acreditara la caución respectiva para el decreto de la medida solicitada².

La relación procesal con la demandada **SONIA WALKER DE ORTIZ**, se efectuó mediante la notificación por aviso, previa citación desatendida para los efectos de

¹ Folio 11 a 22, de este cuaderno.

² Ib., folio 27.



notificación personal³. Como el traslado finiquitó en silencio, 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.*”

De otro lado tenemos que el apoderado Judicial de la parte actora, ha manifestado al despacho mediante escrito que antecede *-24 de febrero de 2020-*, que desiste de las pretensiones de la demanda contra la señora **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN**, lo cual es procedente para este caso de conformidad con el Art. 314 del C. G. P y el despacho se abstiene de condenar en costas en este sentido a la parte actora.

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:

³ folios 40 a 44 y del 59 a 64 . lb.



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 2003⁴, 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:

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.



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 1 de abril de 2017⁵, respecto del inmueble ubicado en la en la calle 2 Nro. 21-32, casa Nro 50 del barrio Portales del Rio de la ciudad de Buga Valle, sobre el cual se pactó un canon inicial de SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$630.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, con firmas de las ARRENDATARIAS demandadas **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN Y SONIA WALKER DE ORTIZ.**

La arrendadora enrostró a los demandados el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde 1 al 30 de marzo del 2019, del 1 al 30 de abril del 2019, del 1 de mayo al 30 de mayo del 2019 y del 1 de junio al 30 de junio del 2019 y los que se sigan causando con posterioridad, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó silencio dentro del término legal para contestar la demanda en lo que respecta a la señora SONIA WALKER DE ORTIZ, con lo que se entiende que se allanó a las pretensiones de la demanda, 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.

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 \$5.000.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) MCTE.

IV. DECISIÓN:

⁵ Cuaderno principal, folios 3 a 8.



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: ADMITIR EL DESISTIMIENTO de las pretensiones de la demanda contra la señora **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN**, de conformidad con el Art. 314 del C. G. P., teniendo en cuenta el escrito que antecede, **SIN condena en costas. CONTINUESE** el presente contra la señora **SONIA WALKER DE ORTIZ**.

SEGUNDO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, la **INMOBILIARIA MI HOGAR (Rep. por ROSALBA MEDINA SANTIAGO)**, y las ARRENDATARIAS demandadas, **MARIA FERNANDA SANCHEZ HOLGUIN Y SONIA WALKER DE ORTIZ**, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 21-32, casa Nro 50 del barrio Portales del Rio de la ciudad de Buga Valle, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** En extensión de 7.50 metros con la carrera interior; **SUR:** En extensión de 7.50 metros con la calle 1 A; **ORIENTE:** En extensión de 14 metros con el lote Nro. 51 y **OCCIDENTE:** En extensión de 14 metros con el lote Nro. 48, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda.

TERCERO. 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 demandada, **SONIA WALKER DE ORTIZ**, 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.



CUARTO. CONDENAR en costas a la ARRENDATARIA demandada, **SONIA WALKER DE ORTIZ**, a favor de la ARRENDADORA demandante, **INMOBILIARIA MI HOGAR (Rep. por ROSALBA MEDINA SANTIAGO)**. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) 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,

El Juez,

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ

Stella

Firmado Por:

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL BUGA

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:

adcef6aa6509157b4d752365b568ec550cd53774bdc738447f68ca579dcc187d

Documento generado en 04/08/2020 12:08:07 p.m.