



Constancia Secretarial: A Despacho del señor Juez, el presente proceso RESTITUCION, el cual había sido asignado al notificador, con memoriales del 26 de agosto del 2019, encontrados en su escritorio al momento de realizar el inventario a la nueva notificadora el 19 de septiembre del 2019, sin tramitar, con gestión de otificación. Es de advertir que solo pasa en la fecha debido al cúmulo de trabajo. **No corren términos judiciales**, Suspensión de términos judiciales: Del 16 al 20 de marzo de 2020. (Acuerdos PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020, PCSJA20-11518 y PCSJA20-11519 de 2020). Prórroga suspensión de términos judiciales. Desde el 21 de marzo de 2020 al 03 de abril de 2020. (Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020) Prórroga suspensión de términos judiciales y vacancia judicial. Desde el 04 de abril de 2020 al 12 de abril de 2020. (Acuerdo PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020) Aislamiento preventivo obligatorio. Desde el 25 de marzo de 2020 al 13 de abril de 2020. (Decreto 457 del 22 de marzo de 2020, Ministerio del Interior) Aislamiento preventivo obligatorio. Desde el 13 de abril de 2020 al 27 de abril de 2020. (Decreto 531 del 08 de abril de 2020, Ministerio del Interior) Prórroga suspensión de términos judiciales. Desde el 13 de abril de 2020 al 26 de abril de 2020. (Acuerdo PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020). Prórroga suspensión de términos judiciales. Desde el 27 de abril de 2020 al 10 de mayo de 2020. (Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020). Queda para proveer. **Buga Valle, Abril 1 del 2020.-**

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO
Secretaria

Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	MARLENY MEJIA ECHEVERRY
Demandado (a) (s):	HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO Y VILMA LILIANA AGUILERA JARAMILLO
Radicación:	76-111-40-03-001-2019-00304-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 088

Buga Valle, quince (15) de abril de dos mil veinte (2020)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado por a través de apoderada Judicial por **MARLENY**

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>



MEJIA ECHEVERRY contra los señores **HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO Y VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO**.

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 carrera 15 C Nro. 35 - 39 del Barrio Capri de la ciudad de Buga Valle, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** El 14.625 Mts con el lote Nro 7; **ORIENTE:** En 6.00 Mts con la carrera 15 C; en 14. 625 con el lote 9; **OCCIDENTE:** En 6.00 Mts con el lote 15; y distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 373-44595, suscrito el 21 de diciembre de 2018 por **MARLENY MEJIA ECHEVERRY** en su condición de arrendadora y los señores **HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO Y VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO** en condición de arrendatarios.

Se adujo para ello, que los arrendatarios se encuentran en mora de pagar la renta del inmueble y a la fecha adeudan los meses de mayo y junio de 2019; agrega además que no han hecho entrega real del bien inmueble, y que se obligó a pagar un canon por la suma de \$550.000, oo.

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, carrera 15 C Nro. 35 - 39 del Barrio Capri, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** El 14.625 Mts con el lote Nro 7; **ORIENTE:** En 6.00 Mts con la carrera 15 C; **SUR:** En 14. 625 con el lote 9; **OCCIDENTE:** En 6.00 Mts con el lote 15, y de ser el caso mediante diligencia de lanzamiento, la condena en costas a cargo de la pasiva; y que conforme al Art. 384 del C. G.P. los demandados no sean oídos en el proceso sino hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del Despacho¹.

¹ Folio 17 a 21 , de este cuaderno.



Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a los demandados, por auto interlocutorio Nro. 1732 del 2 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 los demandados **VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO Y HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO**, se efectuó mediante la notificación de manera personal ante la secretaria del despacho el día 6 y 17 de septiembre del 2019, respectivamente³. Como el traslado finiquitó en silencio con relación al señor Orozco Jaramillo; pues con relación a la señora Vilma Liliam quien si contesta la demanda y propone excepciones a través de apoderado judicial; contestación ésta que no es atendida por el Despacho como quiera que no dio cabal cumplimiento a lo consagrado en el Art. 384 numeral 4 inciso 2 Ibidem, por tal motivo y dando 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,

² Ib., folio 61.

³ Ib. Folio 32 y 34



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 2003⁴, y 2000 del C.C. En este último también se consagra el derecho de retención a favor del arrendador, solicitado en el subexámene, 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 las partes el 21 de diciembre de 2018⁵, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 C Nro. 35 - 39 del Barrio Capri del municipio de Buga, sobre el cual se pactó un canon de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, con firmas autenticadas, por los ARRENDATARIOS demandados **VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO Y HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO**.

La arrendadora enrostró a los demandados el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde de mayo y junio de 2019 y las que se sigan causando, 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 al señor Héctor Emilio, con lo que se entiende que se allanó a las pretensiones de la demanda y con relación a la señora Vilma Liliam de quien no fue atendida su contestación, 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 \$2.200.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00) MCTE.

⁵ Cuaderno principal, folios 4 a 8.



De otro lado se tendrá en cuenta los escritos que anteceden y que corresponden a la información suministrada en cuanto a que el bien ya fue restituido; se designa dependiente judicial por parte de la parte demandante, la cual se accede a tener a la señora **NATALI RAMIREZ VARGAS** como dependiente judicial y se dispondrá agregar el despacho comisorio que se allega debidamente diligenciado.

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, **MARLENY MEJIA ECHEVERRY**, y los ARRENDATARIOS demandados, **VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO Y HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO**, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 C Nro. 35 - 39 del Barrio Capri, comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** El 14.625 Mts con el lote Nro 7; **ORIENTE:** En 6.00 Mts con la carrera 15 C; **SUR:** En 14. 625 con el lote 9; **OCCIDENTE:** En 6.00 Mts con el lote 15 del municipio de Buga, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda.

SEGUNDO. No se ordena la restitución del inmueble como quiera que obran en memorial que antecede que el bien ya fue entregado por los demandados.

TERCERO. CONDENAR en costas a los ARRENDATARIOS demandados, **VILMA LILIAM AGUILERA JARAMILLO Y HECTOR EMILIO OROZCO JARAMILLO**, a favor de la ARRENDADORA demandante, **MARLENY MEJIA ECHEVERRY**. Para tal efecto, se fija la suma de CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$110.000.00)



MCTE., como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de los demandados.

CUARTO. RECONOCER como dependiente en este proceso a la señora **NATALI RAMIREZ VARGAS** con cc. Nro. 1112.105.273, en los términos establecidos por el Art 27 Decreto 196 de 1971; con acceso al expediente por su condición de estudiante de derecho.

QUINTO. AGREGAR al expediente el Despacho Comisorio No. 064 del 23 de octubre del 2019, diligenciado por el **JEFE DE COMISIONES CIVIL DEL MUNICIPIO DE BUGA**, para los efectos previstos en el art. 40 del C.G.P.

SEXTO. INSTAR al secuestre designada en el presente asunto señor **ORLANDO VERGARA ROJAS**, para que rinda informes mensuales de su gestión, so pena ser relevado y excluido de la lista, de conformidad con el Art. 50 nral 7 del C.G.P., hasta que cumpla sus funciones como tal.

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

NOTIFIQUESE,

El Juez,



Ramo Judicial
Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga
República de Colombia

Rad. 2019-00304

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ

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:

084e006e908d589c327121fd5dcc7112cb10c1539927598c6b2508ae34369d5e

Documento generado en 04/08/2020 09:25:24 a.m.