



Constancia Secretarial: Constancia Secretarial: A Despacho del señor Juez, el presente proceso ejecutivo, informando que a la señora PATRICIA PULGARIN CHILEUITT, el pasado 26 de febrero del presente año, venció en silencio el término otorgado para contestar la demanda si a bien tenía. **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, Mayo 3 del 2020.-**

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO
Secretaria

Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	HABITAMOS BUGA S.A.S
Demandado (a) (s):	PATRICIA PULGARIN CHILEUITT
Radicación:	76-111-40-03-001-2019-00458-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 103

Buga Valle, cinco (5) de mayo 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 **HABITAMOS BUGA S.A.S (Representada por MARIA CLAUDIA LIBREROS PATIÑO)** contra la señora **PATRICIA PULGARIN CHILEUITT**.



II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble, ubicado en la carrera 12 Nro. 5-77 tercer piso de la ciudad de Buga Valle, suscrito el 1 de noviembre del 2018 por **la inmobiliaria HABITAMOS BUGA S.A.S (Representada por MARIA CLAUDIA LIBREROS PATIÑO)** en su condición de arrendadora y la señora **PATRICIA PULGARIN CHILEUITT** en condición de arrendataria.

Se adujo para ello, que la arrendataria se encuentra en mora de pagar la renta del inmueble y a la fecha adeuda desde el 1 de junio de 2019 y las que se sigan causando; agrega además que no han hecho entrega real del bien inmueble, y que se obligó a pagar un canon por la suma de \$370.000,00; se hace saber que el contrato original se encuentra en cabeza del demandante quien iniciara el trámite ejecutivo.

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, en la carrera 12 Nro. 5-77 tercer piso;, cuyos linderos son: por el **ORIENTE:** con la carrera 12; por el **SUR,** con predio de la carrera 12 Nro. 5-75; por el **OCCIDENTE,** con la carrera 13 Nro. 5-72, por el **NORTE,** Con predio de la carrera 2 Nro. 5-85, y de ser el caso mediante diligencia de lanzamiento, la condena en costas a cargo de la pasiva¹.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a la demandada, por auto interlocutorio Nro. 2654 del 29 de noviembre de 2019².

La relación procesal con la demandada, se efectuó mediante la notificación de manera personal ante la secretaría del despacho el día 11 de febrero del 2020³. 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.*”

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

III. CONSIDERACIONES

¹ Folio 13 a 16 , de este cuaderno.

² Ib., folio 19.

³ Ib. Folio 20



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 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.

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.



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 1 de noviembre de 2018⁵, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 12 Nro. 5-77 piso 3 del municipio de Buga, sobre el cual se pactó un canon de TRECIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$370.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, por los ARRENDATARIOS demandada **PATRICIA PULGARIN;** advirtiendo que al expediente obra fotocopia como quiera que el original, será presentado para el cobro ejecutivo, según información dada por la parte demandante.

La arrendadora enrostró a la demandada el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde el 1 de 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, 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 \$4.440.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$222.000.00) MCTE.

IV. DECISIÓN:

⁵ Cuaderno principal, folios 4 a 10.



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, **la inmobiliaria HABITAMOS BUGA S.A.S (Representada por MARIA CLAUDIA LIBREROS PATIÑO)**, y la ARRENDATARIA demandada, **PATRICIA PULGARIN CHILEUITT**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 12 Nro. 5-77 piso 3 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 de la ARRENDATARIA demandada, **PATRICIA PULGARIN CHILEUITT**, 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 a la ARRENDATARIA demandada, **PATRICIA PULGARIN CHILEUITT**, a favor de la ARRENDADORA demandante, **la inmobiliaria HABITAMOS BUGA S.A.S (Representada por MARIA CLAUDIA LIBREROS PATIÑO)**. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$222.000.00) 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,

El Juez,

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL BUGA – VALLE DEL CAUCA
Hoy <u>14</u> DE AGOSTO DE 2020 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. <u>35</u> .
Conforme al Acuerdo PCSJA20-11567/2020, que levantó suspensión de términos judiciales, se notifica en esta fecha.
LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO Secretaría