



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	FERNANDO GARCIA HURTADO
Demandado (a) (s):	JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA
Radicación:	76-111-40-03-001-2020-00194-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 019

Buga Valle, Febrero Quince (15) de dos mil veintiuno (2021)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado en causa propia por **FERNANDO GARCIA HURTADO** contra los señores **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA**.

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 Calle 5 Nro. 4E-15 de la ciudad de Buga Valle, suscrito el 9 de noviembre del 2019 por el señor **FERNANDO GARCIA HURTADO** en su condición de arrendador y los señores **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA** en condición de arrendatarios.

Se adujo para ello, que los arrendatarios se encuentra en mora de pagar la renta del inmueble y a la fecha adeudan un saldo del mes de marzo del 2020 y los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2020; agrega además que estuvo en presto para poder llegar a un acuerdo con los demandados, para que le hicieran entrega del inmueble, y posterior pagar los cánones adeudados, reusándose en todo momento a desocupar, así como a seguir pagando los cánones de arrendamiento.



Por lo anterior, pretende el actora declarar 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 calle 5 Nro. 4E-15;, cuyos linderos son: por el **ORIENTE**: en 12 mts con el lote No. 65; por el **SUR**, en 6 mts con la calle 5, andén y zona verde al medio; por el **OCCIDENTE**, en 6,00 mts con el lote Nro. 623 y luego en 6 mts, por el **NORTE**, en 6 mts con el lote Nro. 81, 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 los demandados, por auto interlocutorio Nro. 0926 del 01 de septiembre de 2020².

La relación procesal con los demandados, se surtió según lo consagrado en el artículo 291 del C.G. P., a la calle 5 número 4E-15 de esta ciudad, dirección que fue suministrada por la parte demandante en el acápite de notificaciones; es de advertir que revisa la gestión realizada por el demandante en pro de la notificación al demandado fue realizada, bajo los parámetros establecidos en el art. 8 del Decreto 806 del 2020, la cual es acogida por este Despacho. Como el traslado finiquitó en silencio³, 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.”**

Para los señores **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPÍÑO DE VARELA**, el pasado 16 de octubre del año inmediatamente anterior, venció en silencio el término otorgado para que se pronunciaran frente a la demanda o consignaran los cánones adeudados.

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.

¹ Demanda en Cuaderno 1 electronica 01.

² Folio 02 cuaderno 1 electronico.

³ El día 16 de octubre del 2020.



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 sub-exámine, 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 9 de noviembre de 2019⁵, respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 Nro. 4R-15 de Buga, sobre el cual se pactó un canon de NOVICIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, por los ARRENDATARIOS demandados **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA**.

El arrendador enrostró a los demandados el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde parte de marzo del 2020 y de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2020, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardaron 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 \$5.200.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$260.000.00) MCTE.

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, **FERNANDO GARCIA HURTADO**, y los ARRENDATARIOS demandados, **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA**, respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 Nro. 4E-15 del municipio de Buga, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda y los que se sigan causando.

⁵ 01 cuaderno 1 demanda electrónica.



SEGUNDO. ORDENASE la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutive de esta sentencia por parte de los ARRENDATARIOS demandados, **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA**, 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 los ARRENDATARIOS demandados, **JOEL HUMBERTO VARELA PELAEZ Y MARIA MIRIAM CAMPIÑO DE VARELA**, a favor del ARRENDADORA demandante, **FERNANDO GARCIA HURTADO**. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$260.000.00) 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

Firmado Por:

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL BUGA

**JUZGADO PRIMERO CIVIL
MUNICIPAL
BUGA - VALLE DEL CAUCA**

Hoy **_16 DE FEBRERO DE 2021_** se
notifica a las partes el proveído
anterior por anotación en el **ESTADO**
No. 021.

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO.
Secretaria

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:

bfdbcd86e65f153ae31e03d3664460be3ab2f14b16f3bb36ed1f7054e7f28187

Documento generado en 15/02/2021 07:26:43 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>