Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 132

PROCESO: **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**.

Demandante: FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ.

Demandados: JENNIFER YISEHT ARCE PEREZ.
HENRY RODRIGUEZ PINEDA.

RADICACIÓN: 761114003003-**2021-00395**-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia dentro del proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, formulado por el señor FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ, contra los señores JENNIFER YISEHT ARCE PEREZ y HENRY RODRIGUEZ PINEDA.

2. ANTECEDENTES

El demandante actuando en nombre y representación propia formula la presente demanda soportándola en los siguientes hechos;

1°. Que, el demandante **FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ** como arrendador celebró, mediante documento privado de fecha 6 de enero del 2.021, un contrato de arrendamiento con los demandados: **ARCE PEREZ JENNIFER YISEHT** y **HENRY RODRIGUEZ PINEDA**, del inmueble ubicado en la **calle 1 d sur número 14-07 apartamento No 1 primer piso,** de la actual nomenclatura urbana de Buga Valle, alinderado así: **NORTE** calle 1 d sur, **SUR** lote #39, **OCCIDENTE** con la carrera 14, **ORIENTE** con el número 7.

2°. Que, el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses, contados a partir del 6 de enero de 2.021 y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($500. 000.oo) moneda legal, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad; dicho contrato de arrendamiento no fue prorrogado, pues su vencimiento fue el día 6 de enero del 2022.

3°. Que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente a las mensualidades comprendidas entre los meses así: Del 5 de marzo de 2.021 hasta el 5 de abril de 2021; Del 5 de abril de 2.021 hasta el 5 de mayo de 2.021; Del 5 de mayo de 2.021 hasta el 5 de junio de 2.021 y del 5 de junio de 2021 hasta el 5 de julio de 2012. Del 5 de octubre 2021, al 5 de noviembre 2021.

4°. Que el arrendatario renunció expresamente a cualquier clase de requerimientos privados o judiciales, de manera que ha incurrió en mora por el solo retardo en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que me legitima para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, de conformidad con la cláusula SEGUNDA del mencionado contrato.

5°. Que, Conforme a la **cláusula DECIMA SEPTIMA (clausula Penal)** del mencionado contrato de arrendamiento se estipuló que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato constituiría en deudor de la otra parte se estipulo en tres meses del valor del canon mensual no vividos por la suma de **$1.500.000.**

6°. Que los arrendatarios incumplieron con el pago de servicios públicos Conforme a la cláusula DECIMA OCTAVA: debiendo a la empresa CELSIA un valor de $612.267.

3. PRETENSIONES:

1°. Que se ordene la desocupación y entrega del inmueble al arrendador demandante, de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, por la mora en los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.

2°. Que se ordene el **pago de servicios públicos** por el incumplimiento de pago por valor de $ 612.267, y los valores que se siguieren generando hasta la entrega del bien inmueble.

3°. Condenar a los demandados a pagar al demandante la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DE PESOS M/CTE $2.500.000., correspondientes a las mensualidades adeudadas.

4°. Condenar a los demandados a pagar la suma de MILLON QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.500.000.) correspondiente a la cláusula penal consignada en la cláusula DECIMA SEPTIMA del contrato de arrendamiento.

5°. Que se condene en costas a los demandados incluyendo las agencias en derecho.

(Hechos y pretensiones tomados del escrito de demanda).

4. ACTUACIÓN PROCESAL

En vista de lo anterior la demanda correspondió por reparto el 10 de noviembre de 2021, continuando con los siguientes actuares procesales;

- Que en auto No.2464 del 15 de diciembre de 2021, se dispuso la admisión de la presente demanda y se hicieron otros ordenamientos.
- Que en auto No.136 del 31 de enero de 2022, se aprueba la caución presentada y se decreta el embargo y secuestro del inmueble de propiedad del señor HENRY RODRIGUEZ PINEDA.
- Que en constancia anexa en documento 19, se corren términos para comparecer del señor HENRY RODRIGUEZ PINEDA, articulo 291 C.G. del P.

- Que en auto No.1110 del 14 de julio de 2022, se ordena la notificación por secretaria del señor HENRY RODRIGUEZ PINEDA y se requiere la notificación de la señora JENNIFER YISEHT ARCE PEREZ.
- Que en constancia anexa en documento 22, se corren términos para comparecer de la señora JENNIFER YISETH ARCE PEREZ, articulo 291 C.G. del P.
- Que en documento 24, reposa acta de notificación personal hecha al señor HENRY RODRIGUEZPINEDA del 29 de agosto de 2022, dándole un término para contestar la demanda hasta el 25 de septiembre de 2022.
- Que en constancia de términos anexa en documento 26 de la señora JENNIFER YISEHT ARCE PEREZ, quien contaba con un término para contestar hasta el 09 de septiembre de 2022, guardando silencio.
- Finalmente, en anexo 27 se encuentra contestación de la demanda del señor HENRY RODRIGUEZPINEDA, quien se reafirma en su escrito del 18 de abril de 2022 anexo 17.

4. CONSIDERACIONES:

DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer del presente proceso de restitución de inmueble arrendado tanto por la naturaleza del asunto, por su cuantía, como por el factor territorial dado que en esta ciudad se encuentra ubicado el inmueble en controversia y es domicilio de las partes llamadas en el asunto. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a esta instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas partes, pues el demandante está legitimado para impetrar la demanda como quiera que es el dueño y arrendador del inmueble, y por eso, los demandados se encuentran legitimados por pasiva como quiera que son los arrendatarios en calidad de tenedores del inmueble, y conforme a la documentación aportada como lo es el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se faculta su posición.

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 2003[1], 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 (…)".*

En el caso bajo estudio, se aportó prueba del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 06 de enero de 2021, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Calle 1D Sur #14-07 apartamento # 1, primer piso**, sobre el cual se pactó un canon de arrendamiento de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($500.000)., que la arrendataria JENNIFER ARCE PEREZ dejo de realizar el pago de los canones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, octubre y noviembre de 2021, y de los servicios públicos, además informan las partes según constancia anexa que el inmueble se restituyo de manera voluntaria el pasado 13 de abril de 2022, ya que el demandante era renuente para la entrega del bien, sin embargo la razón y naturaleza de este proceso de restitución de inmueble arrendado ha sido superada con la entrega efectiva del predio.

---

[1] 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

Por otra parte, en la contestación de la demanda efectuada por el señor **HENRY RODRIGUEZ PINEDA**, como quiera que hace anexo de consignación a órdenes del despacho por los meses que el demandante informo se le adeudaban, la contestación tiene plena validez de ser oída dentro del proceso, escrito en el cual acepta los hechos de la demanda y en cuanto a los valores adeudados, los cuales fueron asumidos y cancelados en su totalidad por el señor RODRIGUEZ PINEDA. En relación **con el pago de servicios públicos** se determina que con la constancia de entrega del 13 de abril de 2022 y los comprobantes de pago anexos, donde se informa que en su totalidad fueron cancelados y están al día, no hay lugar a discusión.

Del mismo modo, se realiza consignación de un millón de pesos adicional por concepto de canones de arrendamiento de los meses de enero y febrero de 2022, ya que el mes de **marzo fue pagado directamente a la cuenta de ahorros del demandante** según comprobante anexo.

En este orden de ideas y sin mayor consideración el despacho encuentra que las obligaciones pendientes en cuanto a canones de arrendamiento, servicios públicos y entrega de inmueble fueron satisfechas en su totalidad, y que, corroborado **el portal transaccional del Banco agrario de Colombia, reposan títulos por valor de $3.500.000,** a favor del proceso, y como quiera que no hubo oposición en cuanto al valor adeudado por concepto de canones y servicios públicos, se dispone conforme lo indica el artículo 384 del C.G del P.;

> *"(…) Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante. (…)"* (Subrayado propio).

Ahora bien, en cuanto al pago por concepto de clausula penal, el despacho dirá que este no es el escenario para el reconocimiento y pago de la misma, ya que la naturaleza del proceso no lo permite, es así como el mismo artículo 384 de la norma procesal en cita, orienta y prevé sobre el proceder en caso de insatisfacción con emolumentos pendientes.

Así las cosas, como quiera que se ha satisfecho la finalidad del proceso con la restitución efectiva del inmueble y el pago de los canones y servicios públicos que se adeudaban, solo resta a este despacho declarar la terminación del contrato de arrendamiento en la fecha que se dio la efectiva restitución. En cuanto a la condena en costas por no vislumbrar oposición y al darse una entrega voluntaria no se impondrá a ninguna de las partes.

5. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE**, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: **DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, la entrega se dio de manera voluntaria el pasado 13 de abril de 2022, Y por pago de los cánones de arrendamiento, junto con los servicios públicos, contrato suscrito el día 06 de enero de 2021 por las partes, ARRENDADOR demandante, señor **FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ** identificado con cedula No.14.876.002 y los señores **JENNIFER YISEHT ARCE PEREZ** identificada con cedula No.1.116.160.281 en calidad de ARRENDATARIA, y el señor **HENRY RODRIGUEZ PINEDA** identificado con cedula No.14.172.142 en su calidad de CODEUDOR, respecto del **apartamento #1 de la Calle 1D Sur #14-07,** primer piso ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga.

SEGUNDO: **SIN LUGAR** a ordenar la restitución del inmueble; **apartamento #1 de la Calle 1D Sur #14-07**, primer piso ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga, por cuanto la entrega se dio de manera voluntaria el pasado 13 de abril de 2022.

TERCERO: **ENTREGAR** el siguiente título de depósito judicial que se encuentran pendientes de pago y en favor del proceso para su cancelación, a **FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ** identificado con cedula No.14.876.002, en calidad de demandante y arrendatario;

Número del Título	*Documento Demandante*	*Nombre*	*Estado*	*Fecha Constitución*	*Fecha de Pago*	*Valor*
469770000068098	14876002	FABIO HUMBERTO SANCLEMENTE GONZALEZ	IMPRESO ENTREGADO	12/04/2022	NO APLICA	$ 3.500.000,00

CUARTO: **SE LEVANTA Y CANCELA** la medida de embargo del bien con matricula inmobiliaria **No. 373-27347** de propiedad del señor **HENRY RODRIGUEZ PINEDA**. Líbrese oficio por secretaria a la II.PP. de Buga. Y a la secuestre señora LILIANA PATRICIA HENAO LEON.

QUINTO: **No se condena** en **costas** por las razones previamente expuestas en la parte considerativa.

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

SEPTIMO: **SE INFORMA** que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estados electrónicos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

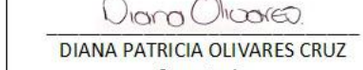
La Jueza;

JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACIÓN
Estado Electrónico No. 142.

El anterior auto se notifica hoy
11 de octubre de 2022 a las 8:00 A.M.



DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ
Secretaria

Janeth Dominguez Oliveros

Juez

Juzgado Municipal

Civil 003

Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **cca7195413037d44f657fb2e62753ea3f7873e18ed1e6f381b6f0b3633ed4933**

Documento generado en 11/10/2022 08:09:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Firmado Por:

Diana Patricia Olivares Cruz

Secretaria

Juzgado Municipal

Civil 003

Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **ff3b15eeb21a01635ed32f0658e9279a52f3d9db626f034f02c9372e4aec2d45**

Documento generado en 11/10/2022 08:40:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica