



## **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA**

Guadalajara de Buga Valle, catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

### **SENTENCIA No.170**

**PROCESO:** RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

**Demandante:** JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES – INMOBILIARIA LA 13.

**Demandados:** GG GLOBAL S.A.S. representada legalmente por ROSALBA BLANDON CARMONA.

**RADICACIÓN:** 761114003003-2022-00360-00

### **1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, formulado por el señor JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES de INMOBILIARIA LA 13, contra GG GLOBAL S.A.S. identificada con Nit. **900.676.607-6**, representada legalmente por ROSALBA BLANDON CARMONA identificada con cedula No.**38.861.811**.

### **2. ANTECEDENTES**

El demandante formula la presente demanda soportándola en los siguientes hechos;

1°. Que, Según contrato de arrendamiento fechado 21 de septiembre de 2021 y con vigencia a partir del 01 de octubre de 2021, el señor JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES, con domicilio en esta ciudad, en calidad de ARRENDADOR entregó en arrendamiento a GG GLOBAL en calidad de ARRENDATARIO del inmueble que se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No. 9 - 94/96 de esta ciudad, el cual se encuentra destinado para LOCAL COMERCIAL.

2°. Que, el arrendatario se comprometió a pagar la suma de \$1.050.000 dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual por anticipado.

3°. Que El término de duración del contrato se pactó a doce meses iniciando desde el día 01 de octubre de 2021.

4°. Que El demandado ha incumplido con su obligación de pagar la renta del inmueble e incurrió en mora desde 01 de enero de 2022., y que hasta la presentación de la demanda el demandado no ha desocupado el inmueble, causándose canones sin pago.

### **3. PRETENSIONES:**

1°. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 21 de septiembre de 2021 y con vigencia a partir de 01 de agosto de 2022, entre el señor JAIRO ROMULO ESCOBAR POTÉS en calidad de ARRENDADOR y GG GLOBAL S.A.S., en calidad de ARRENDATARIO, por la mora en el pago de las rentas de arrendamiento

2°. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene desocupar y entregar el inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 15 No. 9 - 94/96 de esta ciudad.

3°. Que se condene en costas a los demandados incluyendo las agencias en derecho.

(Hechos y pretensiones tomadas del escrito de demanda).

#### **4. ACTUACIÓN PROCESAL**

En vista de lo anterior la demanda correspondió por reparto el 14 de octubre de 2022, continuando con los siguientes actuados procesales;

- Que en auto No.1959 del 23 de noviembre de 2022, se dispone a admitir la presente demanda.
- Que en auto No.585 del 16 de marzo de 2023, se ordena la corrección del auto No.1959 del 23 de noviembre de 2022.
- Finalmente, previas diligencias de notificación personal, se despliega constancia secretarial de términos del 17 de agosto de 2023, mediante la cual la demandada GG GLOBAL S.A.S., tenía un término para contestar y/o demostrar el pago de los canones adeudados hasta el 28 de abril de 2023, sin que se brinde pronunciamiento alguno., en consecuencia, de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso se dispone a proferir sentencia.

#### **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 la entidad arrendataria en calidad de tenedores del inmueble, y conforme a la documentación aportada como lo es el contrato de arrendamiento comercial, 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 de demanda 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 o uso comercial 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<sup>1</sup>, 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 pertenezcan; 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*

<sup>1</sup> 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

*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 septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Carrera 15 # 9-94 - 96**, sobre el cual se pactó un canon de arrendamiento de UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.050.000)., que la arrendataria GG GLOBAL S.A.S. dejó de realizar el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de enero de 2022.

Hecha en debida forma la notificación a la demandada y como quiera que este, opto por guardar silencio y al no haber prueba de que se hizo la efectiva restitución el despacho sin mayor consideración accederá a las peticiones de la demandante, bajo los parámetros del numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso;

*“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.”*

Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones del demandante, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo de la entidad demandada GG GLOBAL S.A.S. y a favor del actor, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G del P., inclúyase para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada en la demanda, según ACUERDO No.PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 *“Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho”*, que para efectos prácticos se tomará como base el valor estimado de la cuantía de la demanda (\$12.600.000), equivaliendo a la suma de **\$630.000**.

## **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 comercial suscrito el día 21 de septiembre de 2021 por las partes, ARRENDADOR demandante, el señor **JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES** identificado con cedula No.14.880.938 y el ARRENDATARIO demandado, **GG GLOBAL S.A.S.** identificada con NIT No.900.676.607-6, y la deudora solidaria **ROSALBA BLANDON CARMONA** identificada con cedula No.38.861.811, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Carrera 15 #9-94 -96**, 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 del ARRENDATARIO demandado **GG GLOBAL S.A.S.**, 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 parte demandada **GG GLOBAL S.A.S.** y

**ROSALBA BLANDON CARMONA** y a favor del señor **JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES**, en consecuencia, tásense y líquidense oportunamente a través de la secretaria del Despacho de conformidad con lo establecido en los artículos 365 y 366 del C.G del P.

**CUARTO:** **FIJAR** como **agencias en derecho**, la suma de **\$630.000**, a favor del demandante **JAIRO ROMULO ESCOBAR POTES**, de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, para ser incluidos al momento de liquidar las costas que debe pagar la parte demandada.

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

**SEXTO:** **SE informa** que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estados electrónico

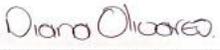
### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Jueza;



**JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS**

Firmado Por:  
Janeth Domínguez Oliveros  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>142</u>.</p> <p>El anterior auto se notifica hoy <u>15 de diciembre de 2023</u> a las <u>8:00 A.M.</u></p> <p> DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria</p>
---

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: **040b7cc27bde850864df6ea881f316bcb950de123d1325fb87ad367ec0913686**

Documento generado en 14/12/2023 07:18:09 PM

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