



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 157

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.
Demandante: BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR.
Demandados: HEBERTO ASTAIZA OSORIO.
RADICACIÓN: 761114003003-2021-00152-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia dentro del proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, formulado por la señora BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR, contra el señor HEBERTO ASTAIZA OSORIO.

2. ANTECEDENTES

La demandante mediante apoderada judicial formula la presente demanda soportándola en los siguientes hechos. Que, según contrato de arrendamiento fechado 01 de enero de 2019 y con vigencia a partir de la misma fecha, la señora **BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR**, en calidad de arrendadora entregó en arrendamiento al señor **HEBERTO ASTAIZA OSORIO**, el inmueble que se encuentra ubicado en **la Calle 13 No. 10-48** de esta ciudad, con destinación para VIVIENDA. Que la parte arrendataria se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de \$500.000 el cual se incrementara anualmente a su vencimiento y que a la fecha de presentación de la demanda se encuentran cancelando **\$500.000**. Que la duración del contrato se pato por un termino de doce meses iniciando desde **el 01 de enero de 2019**. Que el señor **HEBERTO ASTAIZA OSORIO**, ha incumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento y a la fecha con abonos aplicados adeuda desde el 01 de marzo de 2020. Que, el demandado no ha desocupado el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo.

Simultáneamente con la presentación de la demanda se envía la demanda y sus anexos al demandado al correo electrónico miguel.angel552@hotmail.com, el cual se obtuvo de la audiencia realizada con Cámara De Comercio De La Ciudad De Cali en constancia de no acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2020.

Conforme a los hechos anteriormente descritos el demandante solicita las siguientes declaraciones y condenas;

1º. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 01 de enero de 2019 y con vigencia a partir de la misma fecha

entre BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR, identificado con la cedula de ciudadanía No. 29.280.219 en calidad de ARRENDADORA, y él señor HEBERTO ASTAIZA OSORIO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 2.495.081, en calidad de ARRENDATARIO; por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Y como consecuencia de la anterior declaración se ordene desocupar y entregar el inmueble arrendado ubicado en la Calle 13 No. 10-48. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.280.219, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo. Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes desde el 01 de marzo de 2020 hasta la fecha en que haga el pago, así como de los servicios públicos del inmueble causados. Que se condene en costas al demandado incluyendo las agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

En vista de lo anterior la demanda correspondió por reparto el 03 de mayo de 2021, continuando con los siguientes actuareos procesales;

- Que en auto No.872 del 19 de mayo de 2021, esta oficina judicial admite la presente demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, ordenando también la notificación del demandado de conformidad con el Decreto 806 de 2020.
- En memorial del 27 de julio de 2021 [Documento 09], el demandante hace anexo de diligencias de notificación personal bajo las prerrogativas del Decreto 806 del 04 de junio de 2020.
- Finalmente, en documento 11 del expediente digital, reposa constancia secretarial de términos del 14 de diciembre de 2021, del demandado HEBERTO ASTAIZA OSORIO, donde se computa el traslado por el termino de 20 días para contestar la demanda iniciando desde el 11 de junio de 2021 y terminando el 12 de julio de 2021, fenecido el termino el demandado guardo silencio lo que habilita el pronunciamiento de este despacho.

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 la demandante está legitimada para impetrar la demanda como quiera que es la dueña y arrendadora del inmueble, y por eso, el demandado se encuentra legitimado por pasiva como quiera que es el arrendatario en calidad de tenedor 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 2003¹, 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”.

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

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 01 de enero de 2019, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Calle 13 número 10-48**, sobre el cual se pactó un canon de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (**\$500.000.00**)., valor que vencido el primer año de vigencia del contrato y así sucesivamente cada doce mensualidades en caso de prórroga y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementaría en una proporción igual a la del 100%, que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año inmediatamente anterior al año que se efectuó el incremento.

Además, el contrato se prórroga automáticamente finalizada cada anualidad en las mismas condiciones del contrato inicial. Dicho documento privado aparece suscrito, por la demandante en calidad de ARRENDADORA y por el ARRENDATARIO, quien es el demandado señor **HEBERTO ASTAIZA OSORIO** y por los deudores solidarios **MIGUEL ANGEL HERNANDEZ GAVIRIA** y **GERMAN SALAZAR REYES**. En vista de que estamos frente a un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado el extremo pasivo de la litis es la persona que ocupa el inmueble, en este caso el señor ASTAIZA OSORIO, quien fue debidamente notificado como consta en la constancia visible en documento 11 del expediente digital.

Realizada en debida forma la notificación al demandado y como quiera que este, optó 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 de la demandante, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo del demandado **HEBERTO ASTAIZA OSORIO** y a favor de la actora, 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 (\$6.000.000), equivaliendo a la suma de **\$300.000**.

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 suscrito el día 01 de enero de 2019 por las partes, ARRENDADORA demandante, la señora **BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR** y el ARRENDATARIO demandado, **HEBERTO ASTAIZA OSORIO**, y los deudores solidarios MIGUEL ANGEL HERNANDEZ GAVIRIA y GERMAN SALAZAR REYES, respecto de la casa de habitación ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Calle 13 número 10-48**, 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 HEBERTO ASTAIZA OSORIO, 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 HEBERTO ASTAIZA OSORIO y a favor de la señora BLANCA CECILIA GARRIDO ESCOBAR, en consecuencia, tásense y liquídense 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 **\$300.000**, a favor de la demandante, 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 contados tres días, a partir de su notificación en estado electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La juez;


JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>195</u>. El anterior auto se notifica hoy <u>16 de diciembre de 2021</u> a las 7:00 P.M.  DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria

Firmado Por:

Diana Patricia Olivares Cruz
Secretario
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: **64b1a6c269af77fb134df22682ae516db67353b4838636970db0b8cd3d71bf7d**

Documento generado en 16/12/2021 02:25:40 PM

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