



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	NATHALY QUINTERO BORJA
Demandado (a) (s):	JAIME JOSE BARRIOS REDONDO EUDORO RIGOBERTO RIVERA RAMOS RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ
Radicación:	76-111-40-03-001-2021-00528-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA ORDINARIA Nro. 098

Buga Valle, Agosto ocho (8) de dos mil veintidós (2022)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulada mediante apoderado Judicial por la señora **NATHALY QUINTERO BORJA** con cédula de ciudadanía Nro. 1.115.067.836 contra los señores **JAIME JOSE BARRIOS REDONDO, RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ Y EUDORO RIVERA RAMOS**.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de que se ordene la restitución del bien inmueble objeto de la demanda, a favor de la parte demandante, el bien inmueble ubicado en la calle 17Sur Nro. 11ª-30 ubicada en el barrio El Albergue de esta ciudad, por la causal de falta de pago en los cánones de arrendamiento y por destinación diferente dado al inmueble, se ordene a la parte demandada al pago total de los cánones adeudados y no cancelados, y se condene a la parte demandada en costas ocasionadas dentro del proceso¹.

Se adujo para ello, que la señora **NATHALY QUINTERO BORJA**, en calidad de arrendadora entregó mediante contrato escrito del 15 de marzo del 2021 por el término de seis meses prorrogables a las señoras arrendatarios **JAIME JOSE**

¹ Folio 02 Expediente virtual



BARRIOS REDONDO, EUDORO RIGOBERTO RIVERA RAMOS Y RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ, un bien inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar, ubicado en Guadalajara de Buga Valle, en el barrio el Albergue en la calle 17 Sur Nro. 11-30 distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 373-80836.

Se agrega que los arrendatarios antes mencionados; se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento entre el periodo comprendido desde el 15 de abril al 14 de mayo del 2021; de 15 de mayo al 14 de junio del 2021; del 15 de junio al 14 de julio del 2021; del 15 de julio al 14 de agosto del 2021, por un valor cada uno de \$950.000,00.

Se concluye indicando que, los arrendatarios han sido requeridos en varias ocasiones de manera extrajudicial, con relación a la causa, haciendo caso omiso a los mismos, además que; no solo se encuentran en mora, sino que el bien objeto de la demanda ha tenido otro uso diferente a lo establecido inicialmente ejerciendo actividad de tipo comercial sin consentimiento escrito o verbal por parte de su arrendadora.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a los demandados, por auto interlocutorio Nro. 1452 del 14 de septiembre de 2021².

Posterior a ello la parte demandante, a través de su apoderado Judicial solicitó la entrega provisional e inspección judicial del bien inmueble objeto de restitución, el cual se encuentra ubicado en la calle 17 Sur Nro. 11 A-30 del barrio el Albergue de esta ciudad, petición impetrada conforme al numeral 8 del Art. 384 del C.G.P. aduciendo que el mismo se encuentra en estado de abandono; petición a la cual accede el despacho y mediante providencia del 7 de diciembre del 2021, se procedió a señalar fecha y hora para la inspección judicial al bien objeto de Litis.

Llegado el día y la hora de la inspección Judicial –febrero 03 del 2022), se dispuso por parte de este demandado en la misma ordenar mediante providencia Nro. 121, lo siguiente: “**RESUELVE: 1). CONCEDER la RESTITUCION PROVISIONAL del primer piso del bien inmueble ubicado en la calle 17 sur No 11 A -30, de esta ciudad, a favor de la parte demandante por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia. 2) ENTREGAR de manera física a la demandante dicho inmueble, a través de su apoderado judicial, quien tiene facultades plenas para este acto. 3) ADVERTIR a la parte demandante a quien se le hace la restitución provisional, que se deberá abstener de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del inmueble. Los muebles y documentos aquí encontrados y descritos, deberán mantenerse en el estado en que se encuentran, hasta tanto se profiere la respectiva sentencia de restitución, comprometiéndose la parte demandante a salvaguardar esos bienes, y no ingresar al inmueble hasta tanto se decida de fondo el**

² Folio 05 Ibid.



presente asunto. De igual manera, se hace saber que durante la vigencia de esta restitución provisional aquí ordenada, se suspenderán los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento a cargo de las partes..”.

La relación procesal con los demandados los señores **JAIME JOSE BARRIOS REDONDO, EUDORO RIGOBERTO RIVERA RAMOS Y RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ**, se surtió a través de correo electrónico, en los términos indicados en el Art. 8 del Decreto 806 del 2020; el cual acaeció el 26 de abril del 2022.³ Y venciendo en silencio el término otorgado para que se pronunciaran frente a la demanda o consignaran los cánones adeudados el día 13 de mayo del 2022.

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.

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

³ Ver folio 31 Expediente Virtual.



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 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 15 de marzo de 2021⁵, respecto del inmueble ubicado en la calle 17 Sur Nro. 11 A-30 del Barrio El Albergue del municipio de Buga, sobre el cual se pactó un canon de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, con firmas, por los ARRENDATARIOS demandados **JAIME JOSE BARRIOS REDONDO, RIGOBERTO RIVERA RAMOS Y RODRIGO ACOSTA.**

La arrendadora enrostró a los demandados el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde el 15 de abril al 14 de agosto del 2021 y las que se sigan causando, así mismo de la inspección judicial realizada al bien se pudo establecer que el bien estaba destinado a local comercial dando uso diferente al objeto del contrato, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó silencio dentro del término legal para contestar la demanda en lo que respecta a los demandados, con lo que se entiende que se allanaron a las pretensiones de la demanda y con relación a la, por tal motivo y tal como 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.

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.

⁵ Folio 2 folio 9 interno del expediente virtual .



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 \$5.700.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$285.000.00) MCTE.

De otro lado se tiene en cuenta el escrito presentado por la parte demandante, mediante el cual indica que revoca el poder por ella conferido al abogado AICARDO OCAMPO OSORIO, lo cual es procedente de conformidad con el Art. 76 del C. G. P.

I. 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,

R E S U E L V E:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **NATHALY QUINTERO BORJA**, y los ARRENDATARIOS demandados, **JAIME JOSE BARRIOS REDONDO, RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ Y EUDORO RIVERA RAMOS**, respecto del inmueble ubicado en la Calle 17 Sur Nro. 11 A-30 del Barrio El Albergue de Buga Valle, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda y destinación diferente dado al bien para local comercial.

SEGUNDO. Queda consumada la entrega definitiva del bien inmueble ubicado en la Calle 17 Sur Nro. 11 A-30 del Barrio El Albergue de Buga Valle de manera real a la parte demandante, dado que la misma lo poseía de manera provisional.

TERCERO. CONDENAR en costas a los ARRENDATARIOS demandados, **JAIME JOSE BARRIOS REDONDO, RODRIGO ALFONSO ACOSTA ALVAREZ Y EUDORO RIVERA RAMOS**, a favor de la ARRENDADORA demandante, **NATHALY QUINTERO BORJA**. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$285.000.00) MCTE., como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de los demandados.



CUARTO. ADMITIR la revocatoria del poder que hace la aquí demandante al abogado **AICARDO OCAMPO OSORIO**, de conformidad con el Art. 76 del C. G.P.

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

NOTIFIQUESE,

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

Hoy 09 DE AGOSTO DE 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 122.

Luiz Stella Castaño Osorio

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO
Secretaria

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

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: **388935885a5590765cfa232e84191bd037487b15956d7caba17c04cba929902d**

Documento generado en 08/08/2022 10:00:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>