



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR
Demandado (a) (s):	SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO
Radicación:	76-111-40-03-001-2022-00016-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

SENTENCIA Nro. 105

Buga Valle, agosto diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado mediante apoderado Judicial por **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR** contra la señora **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 24 de julio del 2019, por las señoras **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR Y SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 5 Nro. 16-85 del Barrio Santa Rita de la ciudad de Buga Valle, por falta de pago en el canon mensual de arrendamiento; así mismo que como consecuencia de ello, se ordene la restitución del inmueble y se condene en costas al demandado¹.

Se adujo para ello, que conforme documento privado del 24 de julio del año 2019 la señora **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR** entregó a título de arrendamiento a la señora **SANDRA LILIANA MARTINEZ ESCOBAR**, un inmueble localizado en la calle 5 A Nro. 16-85 del Barrio Santa Rita de Buga Valle, el cual se encuentra alinderado así: **NORTE:** Que es su frente en extensión de 6 metros lineales con la calle 5 A Sur; **SUR:** en extensión de 6 metros lineales

¹ Folio 03 Expediente virtual.



con el lote número dieciséis (16), **ORIENTE:** en extensión de 14 metros lineales con el lote número veinticuatro (24); **Y OCCIDENTE:** en extensión de 14 metros lineales con el lote número veintidós (22).

Se agrega que, las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de setecientos mil pesos (\$700.000,00); el término de duración del contrato de arrendamiento se fijó en seis meses, se aduce que la demandada incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos y que en efecto se adeuda las rentas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2021 y enero del año 2022 hasta la presentación de la demanda.

Se concluye indicando que por escrito se solicitó a la señora **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO** arrendataria del inmueble el pago de los cánones de arrendamiento, la entrega del bien inmueble por terminación del contrato, por cuanto se encuentra en mora en el pago de la renta mensual del inmueble y que dicho inmueble fue destinado a vivienda.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a la demandada, por auto interlocutorio Nro. 0254 del 17 de febrero de 2022².

La relación procesal con la demandada, se surtió según lo consagrado en el Decreto 806 art. 8 del 2020, a la dirección electrónica sandralilianamartinezlondono@gmail.com la cual 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 a los demandado fue realizada, bajo los parámetros establecidos en el art. 8 del Decreto 806 del 2020, la cual es acogida por este Despacho. Que el pasado 13 de junio del presente año, venció en silencio el término otorgado para que se pronunciara la demandada, señora **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**, frente a la demanda o consignara los cánones adeudados.

Como el traslado finiquitó en silencio³, es procedente dar aplicación al numeral 3^o 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.*”

Se procede entonces a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

² Folio 07 Ibidem.

³ El día 13 de junio del 2022.



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:

“ARTICULO 1973. 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.”

“ARTÍCULO 2o. 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 subexámene, al siguiente tenor:

“ARTICULO 2000. 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:

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.



“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 en formato minerva VV-07820391 suscrito entre las partes el 24 de julio de 2019⁵, respecto del inmueble ubicado en la Calle 5 A Nro. 16-85 Barrio Santa Rita de Buga, sobre el cual se pactó un canon de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, por la ARRENDATARIA demandada **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO** y como coarrendataria la señora **PATRICIA CARDONA RAMIREZ**.

La arrendadora es la señora **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR** y enrostró a la demandada el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2021 y enero del año 2022 hasta la presentación de la demanda, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó 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 la demandada 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 \$3.500.000.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$175.000.00) 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,

R E S U E L V E:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR**, y la ARRENDATARIA demandada, **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**, respecto del inmueble ubicado Calle 5 A Nro. 16-85

⁵ Folio 03-8 del expediente virtual.



Barrio Santa Rita de Buga, 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 de la ARRENDATARIA demandada, **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**, dentro de los ocho (08) 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 demandada **SANDRA LILIANA MARTINEZ LONDOÑO**, a favor de la demandante **ANGELA MARIA MORENO ESCOBAR**. Para tal efecto, se fija la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$175.000.00) MCTE., como agencias en derecho para ser incluidas en la liquidación de costas procesales.

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

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,

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

Hoy 22 DE AGOSTO DE 2022 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 127.

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: **fadcac19ab3d138c19ceca3e322f491a58eb94e619bdc854ea207b230ca710fc**

Documento generado en 21/08/2022 11:46:00 AM

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

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