



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, siete (07) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Providencia: **SENTENCIA No. 062**
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.
Demandante: LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO.
Demandados: GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ.
JAMES AGUILAR ORTIZ.
RADICACIÓN: 761114003003-2020-00165-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia dentro del proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, formulado por LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO, actuando en nombre propio, contra los señores GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ y JAMES AGUILAR ORTIZ.

1. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento respecto de una casa de habitación ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Carrera 4 # 13 A-16 barrio La Revolución**, determinada por los siguientes linderos : **NORTE:** Con predio de los herederos de Carlina Alvarado; **SUR**, con propiedad de María del Carmen Monedero; **ORIENTE**, con predio de José Joaquín Leal y **OCCIDENTE**, que es su frente con la Carrera 4., suscrito el 30 de julio de 2019 por LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO en su condición de arrendadora y el señor GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ en condición de arrendatario, de igual forma lo suscriben los señores JAMES AGUILAR ORTIZ y VERONICA ANDREA HERNANDEZ BRAND en calidad de deudores solidarios.

Se adujo para ello, que el arrendatario se encuentra en mora de pagar la renta del inmueble y a la fecha adeuda desde el 30 de abril de 2020 y las que se sigan causando; agrega además que no han hecho entrega real del bien inmueble, y que se obligó a pagar un canon mensual por la suma de \$460.000,00, al momento de su celebración y un aumento de \$20.000 desde el 30 de julio de 2020 por prórroga automática, se hace saber que el contrato original se encuentra en cabeza de la demandante quien iniciara el trámite ejecutivo.

Por lo anterior, pretende la actora declarar judicialmente terminado el contrato de marras, por la causal falta de pago de cánones de arrendamiento, así como la subsecuente orden de la restitución del inmueble arrendado y de ser el caso mediante diligencia de lanzamiento, la condena en costas a cargo de la pasiva.

En vista de lo anterior la demanda correspondió por reparto el 24 de agosto de 2020, continuando con los siguientes actuare procesales;

- En **auto No.1155 del 11 de septiembre de 2020**, se dispuso a la admisión de la demanda y se ordena la notificación a los demandados de conformidad con los lineamientos del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, con la advertencia de que no serán oídos en el proceso hasta tanto no estén consignados los cánones de arrendamiento que dice la parte demandante está adeudando, o en su defecto cuando presente las consignaciones efectuadas conforme a la ley, y se puso en conocimiento la cuenta de depósitos judiciales del despacho.
- En **auto No.1160 del 11 de septiembre de 2020**, el despacho fija caución para el decreto de las medidas cautelares por la suma de (\$464.000).
- El día 4 de noviembre de 2020, el señor GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ, presenta escrito de contestación de la demanda y solicita reconocimiento de amparo por pobre.
- El día 05 de noviembre de 2020, el señor JAMES AGUILAR ORTIZ, presenta escrito de contestación de la demanda.
- En **auto No.1845 del 16 de diciembre de 2020**, se tuvo como notificados por conducta concluyente a los demandados GUILLERMO HOLGUIN y JAMES AGUILAR y se ordena el envío del expediente a sus respectivos correos electrónicos como consta en documentos 15 y 17.
- En auto No.552 del 05 de abril de 2021, se tiene como suficiente el valor de la póliza cancelada y se decretan las medidas cautelares solicitadas.
- En **auto No.585 del 07 de abril de 2021**, se tiene como desistida la demanda en todas sus pretensiones contra la señora VERONICA ANDREA HERNANDEZ BRAND, se corre traslado de las contestaciones hechas y se concede el amparo por pobre al señor GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ.
- En documento 24 del expediente digital reposa informe secretarial de control de términos del traslado de las contestaciones, como consta en documento 23, finalizando el día 15 de abril de 2021.
- En documento 28 del expediente digital reposa el envío del oficio No.294 comunicando el embargo y el Despacho comisorio No.009 que comisiona el secuestro de muebles, para su respectivo diligenciamiento.
- Finalmente, en memorial del 15 de abril de 2021 la demandante manifiesta que desiste de la solicitud de inspección judicial, y solicita dar paso al fallo que corresponda ya que descorre sobre las contestaciones hechas.

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, los demandados se encuentran legitimados por pasiva como quiera que son los arrendatarios y deudores solidarios 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 2003¹, 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, guamecido o

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

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 30 de julio de 2019, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Carrera 4 # 13 A-16 barrio La Revolución**, determinada por los siguientes linderos : NORTE: Con predio de los herederos de Carlina Alvarado; SUR, con propiedad de Maria del Carmen Monedero; ORIENTE, con predio de José Joaquín Leal y OCCIDENTE, que es su frente con la Carrera 4., sobre el cual se pactó un canon de CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$460.000.00)., el cual se prorroga automáticamente finalizada cada anualidad y con un incremento según el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel que se efectuó el incremento. Dicho documento privado aparece suscrito, por el ARRENDATARIO demandado GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ y por los deudores solidarios demandados JAMES AGUILAR ORTIZ y VERONICA ANDREA HERNANDEZ BRAND. Personas que fueron debidamente notificadas y quienes acudieron al llamado procesal a excepción de la señora VERONICA HERNANDEZ de quien fue desistida la demanda y sus pretensiones.

La arrendadora enrostró a la demandada el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento que adeuda desde el 30 de abril de 2020 y las que se sigan causando hasta que se efectuó el desalojo del inmueble.

Respecto de la acusación anterior los demandados presentan escritos de contestación de la demanda, escritos que de conformidad con el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no serán tenidos en cuenta ya que expone;

“4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos

judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.” (subrayado propio).

Teniendo en cuenta el texto anterior, y como quiera que en las contestaciones de la demanda presentadas no se demostró que se hizo la consignación total del valor adeudado, si bien es cierto pone en conocimiento de unos abonos realizados anteriormente, los mismos no constituyen la permisividad necesaria para atender su escrito.

Por otra parte, por tratarse de un derecho garantista y de carácter procesal, se atendió la solicitud de amparo por pobre al señor **GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ**, presentado en su contestación como se dispuso en **auto No.585 del 07 de abril de 2021**, sin menoscabo del análisis de fondo de su escrito de contestación ya que el artículo 154 del mismo texto procesal reza sobre los efectos del amparo aduciendo;

“El amparado por pobre no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y no será condenado en costas (...).”

Entendiéndose que aplica para los gastos de carácter procesal que pueda incurrir en el transcurrir del asunto, pero no significa que le brinde una excepción al artículo 384 anteriormente citado, para el caso en concreto la **Sentencia T-613 del 2006, proferida por la Corte Constitucional actuando como magistrado ponente el Dr. NILSON PINILLA PINILLA;**

“3.1 Algunas normas legales introducen limitaciones al derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de inmueble, en la medida en que sujetan la posibilidad de que éstos sean oídos dentro del proceso al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados, o que han cancelado el valor de los costos de servicios, cosas o usos conexos y adicionales que hayan asumido en virtud del contrato de arrendamiento. En varias oportunidades esta corporación ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, y han sido objeto de pronunciamientos contenidos en las siguientes providencias:

(...)

De otro lado, la Corte ha admitido que en algunos casos excepcionalísimos no procede aplicar la norma contenida en el segundo numeral del párrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, inaplicación que no se hace en utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino por razones de justicia y equidad que están presentes cuando existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arriendo entre el demandante y el demandado.

En reciente pronunciamiento de esta corporación (sentencia T-162 de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra), se expuso lo siguiente:

“En otras palabras, cuando el párrafo 2°, numeral 2°, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo

incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.

... ..

Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues, la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.”

Respecto de lo anterior el artículo 424 del hoy derogado Código de Procedimiento Civil, hace referencia al numeral 4 del artículo 384 del C. G del P., lo cual aplicaría para este caso de manera homologa por su similar contexto, como quiera que en el asunto bajo estudio no hay duda razonable de la existencia del contrato de arrendamiento ya que las partes quienes intervienen son las llamadas al proceso y el documento es ratificado en notaria publica, en consecuencia este despacho se rige conforme al ya citado artículo 384, y no dará atención a las contestaciones de la demanda presentadas.

Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo del demandado **JAMES AGUILAR ORTIZ** y a favor de la actora **LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO**, en cuanto al señor GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ, por haber sido recubierto con la figura de amparo por pobre no se le impondrá tal sanción, inclúyase para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada si se incurrió en mora desde el 30 de abril de 2020 y hasta la fecha, teniendo en cuenta que el valor promedio del canon de arrendamiento tiene un valor de \$460.000 arroja una suma aproximada de \$5.520.000, se colige entonces que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$276.000.00) MCTE.

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 30 de julio de 2019 por las partes, **ARRENDADORA** demandante, la señora **LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO** y el **ARRENDATARIO** demandado, **GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ**, y los deudores solidarios **JAMES AGUILAR ORTIZ** y **VERONICA ANDREA HERNANDEZ BRAND**, respecto de la casa de habitación ubicada en la ciudad de Guadalajara de Buga, en la **Carrera 4 # 13 A-16 barrio La Revolución**, determinada por los siguientes linderos : NORTE: Con predio de los herederos de Carlina Alvarado; SUR, con propiedad de María del Carmen Monedero; ORIENTE, con predio de José Joaquín Leal y OCCIDENTE, que es su

frente con la Carrera 4, 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 **GUILLERMO HOLGUIN VASQUEZ**, 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 al DEUDOR SOLIDARIO demandado, **JAMES AGUILAR ORTIZ**, a favor de la ARRENDADORA demandante, LUZ DEL CIELO MORA LONDOÑO. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$276. 000.00) MCTE., como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo del demandado ya nombrado y por las razones previamente expuestas y conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

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

QUINTO: SE INFORMA que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estado electrónico.

SEXTO: SE INFORMA a las partes, que se encuentra habilitado: El **Correo Electrónico** del Juzgado: j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

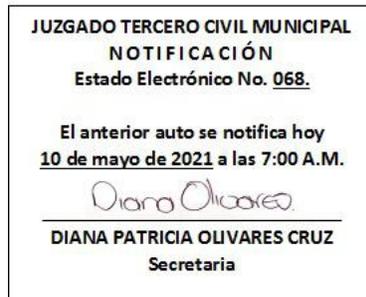
JANETH DOMINGUEZ OLIVEROS

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA DE BUGA-VALLE DEL CAUCA

Código de verificación: **b21074543b9b04735cb5f60ab8d58f36a6390f57e095a58b2dfa1a5b2c1257c3**

Documento generado en 07/05/2021 03:30:04 PM



Firmado Por:

DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ
SECRETARIO

JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **d8ae551cd538f2049a3182992906dbdc20e6f2a412a71aed169a0b1d3bff56ee**

Documento generado en 10/05/2021 06:27:15 AM