



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**

SENTENCIA No. 061

Palmira, Veintiuno (21) de abril de dos mil veintidós (2022)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por INMOBILIARIA HABITEMOS a través de apoderada judicial, solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ, la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble, ubicado en la CARRERA 29 No 25-46 BARRIO NUEVO de la actual nomenclatura de Palmira.

Se invocó como causal para finiquitar el contrato, la **mora en el pago de los cánones de arrendamiento.**

Se acompañó como prueba de tal relación, contrato escrito donde consta que el demandante INMOBILIARIA HABITEMOS dio en calidad de arrendamiento al señor YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento el día veintiuno (21) de Julio de dos mil doce (2012) pactándose un canon de arrendamiento por valor de (\$700.000) cuyo incremento se estableció realizar cada año al valor más alto entre la inflación o IPC determinado por el gobierno.

Indico que la parte demandada YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ, ha incumplido la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo:

- i) El canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2021 por valor de CIENTO VEINTIUN MIL CIEN PESOS MCTE (\$121.100)
- ii) El canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300).
- iii) El canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300).
- iv) El canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300).

TRAMITE PROCESAL

Una vez remitida por reparto la demanda, y por considerar el despacho que esta se encontraba ceñida a lo dispuesto en los artículos 384 y 390 del Código General del Proceso se procedió, por medio de auto Interlocutorio No. 330 de fecha treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021), admitirla y ordenar correr traslado al demandado, advirtiéndose del término otorgado por ley para postular la defensa que a bien tuviera la parte demandada; igualmente se hizo la advertencia que para ser oído debía consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.

El demandado, señor YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda No. 330 de fecha treinta (30) de Abril de dos mil veintiuno (2021) conforme al artículo 292 del C.G.P, y quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Vencido el término con que contaban para contestar y conferido por la ley, se observa que el demandado no allego escrito alguno en defensa de sus intereses, guardo silencio.

CONSIDERACIONES

No se encuentra cuestionamiento alguno a los señalados presupuestos procesales para definir de fondo esta instancia. En efecto, la

competencia del Despacho es atribuible por la ubicación del inmueble materia de controversia; la capacidad para ser parte está plenamente establecida por cuanto arrendador y el arrendatario, son personas naturales hábiles para acudir en forma personal en reclamo y defensa de sus intereses; (esto en lo que atañe a la capacidad para ser parte) y por último, existe legitimación en causa tanto por activa como por pasiva ya que una y otra son las vinculadas al contrato base de la acción. Se observa de igual manera que no se presenta causal de nulidad alguna que impida decidir de fondo lo demandado.

El contrato pretendido en terminar se formalizo el día veintiuno (21) de Julio de dos mil doce (2012) y en él consta que la INMOBILIARIA HABITEMOS celebró contrato privado con el señor YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 29 No 25-46 BARRIO NUEVO de la actual nomenclatura urbana de Palmira. Mediante contrato celebrado entre las partes, el demandado se obligó como contraprestación económica a pagar la suma fijada en \$700. 000.00, pagadero en forma mensual.

Se ciñe entonces al caso de autos a la pretensión de dar por terminado los contratos de Arrendamiento definidos por la LEY SUSTANTIVA CIVIL en su artículo 1973 como: **aquel por el cual “las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de cosa (...) y la otra a pagar por este goce (...) un precio determinado”**

La parte arrendadora cumplió con la obligación de entregar el inmueble para uso y goce de su arrendatario, mas esta parte por el contrario no se avino a lo convenido en lo que atañe al pago del precio de la renta en la forma, términos y cuantía estipulada, contraviniendo así lo reglado en el artículo 2000 de la obra en comento, legitimándolo por ende para solicitar la terminación del contrato invocando la causal establecida en el artículo 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003.

Según manifestación de la parte actora, el demandado se encuentra en mora de cubrir los cánones por los siguientes periodos: **i)** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2021 por valor de CIENTO VEINTIUN MIL CIEN PESOS MCTE (\$121.100), **ii)** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300), **iii)** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril de 2021 por valor de

UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300) y iv) El canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$1.380.300).

Estas aseveraciones de la parte actora, son entonces una negación indefinida la cual está exenta de demostrar, al contrariar la carga de la prueba para desvirtuarla, pero los demandados una vez se notificaron del auto admisorio, no propusieron defensa alguna de sus intereses.

Ante estos asertos cabe afirmar que está plenamente establecido el incumplimiento de las obligaciones contractuales por la parte demandada, generando consecuentemente el derecho al arrendador de exigir la terminación y la consiguiente desocupación del inmueble destinado para vivienda.

En Mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la REPUBLICA, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la parte demandante INMOBILIARIA HABITEMOS – arrendador - dio en calidad de arrendamiento al señor YOVANNI ORTIZ HERNANDEZ - demandado, el bien inmueble, ubicado en la CARRERA 29 No 25-46 BARRIO NUEVO de la actual nomenclatura Rural de Palmira.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, el arrendatario deberá hacer entrega a su arrendador, dentro del término de DIEZ (10) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble ubicado en la CARRERA 29 No 25-46 BARRIO NUEVO de la actual nomenclatura Rural de Palmira, debidamente desocupado y en el estado en que recibió el inmueble descrito en autos.

TERCERO. De no producirse la entrega en forma voluntaria dentro del término anteriormente indicado se considerará lo pertinente,

comisionando con **amplias Facultades** al **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PALMIRA VALLE**, indicándole que deberá proceder conforme a lo ordenado por el Artículo 595 del Código general del Proceso. Oportunamente se librá Despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. Condenase en costas a la demandada. Tásense oportunamente por secretaria.

El Juez,

NOTIFIQUESE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO**

En Estado No. **043** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **29 de abril de 2022**

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Palmira - 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: **c288eccdd9fb6c8b744a9fff0f45e4ca3d7d6743324e0bba97ae5987e3f026c6**

Documento generado en 28/04/2022 06:41:52 PM

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