



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

SENTENCIA No. 196

Palmira, Treinta (30) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por el señor ALBEIRO GUARIN VELASQUEZ solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 17 No. 28 A – 56 segundo piso Barrio Petruc 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 ALBEIRO GUARIN VELASQUEZ dio en calidad de arrendamiento al señor DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el día veintiuno (21) de enero de 2021, en el cual acordaron las partes como vigencia del contrato DOCE (12) meses, que comenzaron a contar a partir del día veintitrés (23) de Enero de 2021 hasta el veintidós (22) de enero de 2022, prorrogándose del veintitrés (23) de enero de 2022 al veintidós (22) de enero de 2023, pactándose un canon de arrendamiento por valor de (\$400.000) durante la vigencia inicial del presente contrato, y durante el

periodo de la prorroga vigente se incrementó en (\$422.400) obligándose a pagar cada mensualidad anticipadamente durante los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, al arrendador.

Indico, que el señor DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA adeuda como cánones: el saldo del canon de marzo 26 de 2022 al 25 de abril de 2022 por valor de (\$2.400), del periodo de abril 26 de 2022 al 25 de mayo de 2022 por valor de (\$422.400), del periodo de mayo 26 de 2022 al 25 de junio de 2022 por valor de (\$422.400), del periodo de junio 26 de 2022 al 25 de julio de 2022 por valor de (\$422.400), del periodo de julio 26 de 2022 al 25 de agosto de 2022 por valor de (\$422.400) y los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta la entrega del inmueble.

En consecuencia, el demandado no ha cumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en forma oportuna.

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. 772 de fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022) a admitirla como demanda de mínima cuantía 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 DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA se notificó de manera personal el día diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022) conforme a lo ordenado en la Ley 2213 de 2022, y quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Vencido el término con que contaba 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 el día veintiuno (21) de enero de 2021 y en él consta que el señor ALBEIRO GUARIN VELASQUEZ celebró contrato privado con el señor DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 17 No. 28 A – 56 segundo piso Barrio Petruc de la actual nomenclatura de Palmira.

Se ciñe entonces al caso de autos a la pretensión de dar por terminado el contrato 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.

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 el demandado una vez se notificó del auto admisorio, no propuso defensa alguna de sus intereses; situación que además tiene una justificación procesal, establecida en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues si el demandado no acredita el pago de los cánones de arrendamiento que se le endilga deber y no realiza el pago periódico de dicho arrendamiento durante el proceso, este no podrá ser oído por el Juez, aspecto procesal que se encuentra ampliamente decantado por la Honorable Corte Constitucional, y que se configuro en el presente caso.

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 el demandante ALBEIRO GUARIN VELASQUEZ – arrendador - dio en calidad de arrendamiento al señor DUVAN ANDRES VILLAREAL GARCIA - demandado, el bien inmueble, en la Calle 17 No. 28 A – 56 segundo piso Barrio Petruc de la actual nomenclatura 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 Calle 17 No. 28 A – 56 segundo piso Barrio Petruc de la actual nomenclatura

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 librará Despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. Condenase en costas a la demandada. Tásense oportunamente por secretaria. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante, la suma de \$200.000.00

NOTIFÍQUESE

El Juez,

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. 140 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 09 de Diciembre 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: ace5a5922b0ebbeb78820668e6fbc55b4c1fa7eb6a4ab83c5c2a3637d15cd0c9

Documento generado en 07/12/2022 10:35:06 AM

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