



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

**SENTENCIA No. 059**

Palmira Valle, Cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

**OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por el señor FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la Transversal 8 # 10 - 111 segundo piso 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 FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA dio en calidad de arrendamiento al señor BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el día ocho (8) de mayo de 2020, en el cual acordaron las partes como vigencia del contrato DOCE (12) meses, que comenzaron a contar a partir del día primero (1) de junio de 2020, prorrogándose del primero (1) de junio de 2021 al treinta y uno (31) de mayo de 2022 y del primero (1) de junio de 2022 al 31 de mayo de mayo de 2023, pactándose un canon de arrendamiento por valor de (\$350.000) durante la vigencia inicial del presente contrato, y durante el periodo de la primera prorroga se incrementó

en (\$420.000) y por la segunda prorrogara por un valor de (\$443.600), obligándose a pagar cada mensualidad anticipadamente durante los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, al arrendador.

Indico, que el señor BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO adeuda como cánones: del periodo de octubre de 2022 por valor de (\$443.600), del periodo de noviembre de 2022 por valor de (\$443.600), del periodo de diciembre de 2022 por valor de (\$443.600) 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. 001 de fecha once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023) 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 BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO se notificó de manera personal el día veintiuno (21) de marzo de dos mil veintitrés (2023) 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 ocho (8) de mayo de 2020 y en él consta que el señor FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA celebró contrato privado con el señor BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO sobre el bien inmueble ubicado en la Transversal 8 # 10- 111 segundo piso 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, más 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 FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA – arrendador - dio en calidad de arrendamiento al señor BRAYAN ALEXIS RODRIGUEZ ROMERO - demandado, el bien inmueble, en la Transversal 8 # 10- 111 segundo piso 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 Transversal 8 # 10- 111 segundo piso 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 librárá 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 \$ 300.000.00

El Juez,

**NOTIFÍQUESE**

**ALVARO JOSE CARDONA OROZCO**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO**

En Estado No. **046** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **05 de mayo de 2023**

**HARLISON 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: **513a1d377ad28c179a86fd58e663e10ba8bf776e4a88af4035fa19b53e3fc3f7**

Documento generado en 04/05/2023 02:31:36 PM

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

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