



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

**SENTENCIA No. 111**

Palmira, once (11) de agosto 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 WILIAN OTALVARO CUARTAS solicita la terminación de la relación contractual preexistente con los señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE Y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 26 A # 21 - 22 segundo piso barrio El Trébol 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 WILIAN OTALVARO CUARTAS dio en calidad de arrendamiento a los señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE Y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el día diez (10) de agosto de 2022, en el cual acordaron las partes como vigencia del contrato SEIS (6) meses, pactándose un canon de arrendamiento por valor de (\$600.000), obligándose a pagar cada mensualidad anticipadamente durante los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, al arrendador, así como el pago de los servicios públicos de agua, energía y gas domiciliario.

Indico, que los señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE Y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO adeudan como cánones: del periodo del 10 de septiembre a octubre 10 de 2022, de octubre 10 a noviembre 10 de 2022, del 10 de noviembre al 10 de diciembre de 2022, del 10 de diciembre de 2022 al 10 de enero de 2023, de enero 10 a febrero 10 de 2023, de febrero 10 a marzo 10 de 2023, de marzo 10 al 10 de abril de 2023, de abril 10 a mayo 10 de 2023, todos y cada uno de ellos por valor de \$600.000 ) y los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta la entrega del inmueble; de igual forma los arrendatarios tampoco han pagado los servicios públicos domiciliarios por lo que fueron cortados; como que aproximadamente 2 meses desde la presentación de la demanda se ausentaron del inmueble sin realizar la entrega material del mismo.

En consecuencia, los demandados no han cumplido con la obligación de pagar los canones de arrendamientos 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. 503 de fecha veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023) a admitirla como demanda de mínima cuantía y ordenar correr traslado a los demandados, advirtiéndoseles del término otorgado por ley para postular la defensa que a bien tuviera la parte demandada; **igualmente se hizo la advertencia que para ser oídos debían consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.**

Los demandados, señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE Y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO se notificaron de manera personal el día veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023) conforme a lo ordenado en la Ley 2213 de 2022, quienes no se opusieron a las pretensiones de la demanda.

Vencido el término con que contaba para contestar y conferido por la ley, se observa que los demandados no allegaron escrito alguno en defensa de sus intereses, guardaron 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 los arrendatarios, 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 diez (10) de agosto de 2022 y en él consta que el señor WILIAN OTALVARO CUARTAS celebró contrato privado con los señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE Y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 26 A # 21 - 22 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 los demandados una vez se notificaron del auto admisorio, no propusieron 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 WILIAN OTALVARO CUARTAS – arrendador - dio en calidad de arrendamiento a los señores PABLO ANDRES RAMIREZ FORTALECHE y GIOVANNA BEDOYA BUITRAGO - demandados, el

bien inmueble, en la Calle 26 A # 21 -22 Barrio El Trébol segundo piso de la actual nomenclatura de Palmira.

**SEGUNDO.** Como consecuencia de lo anterior, los arrendatarios deberán **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 26 A # 21 -22 Barrio El Trébol 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 los demandados. Tásense oportunamente por secretaria. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante, la suma de \$ 500.000.00

El Juez,

**NOTIFIQUESE**

**ALVARO JOSE CARDONA OROZCO**

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO

En Estado No. 085 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 16 de agosto de 2023

HARLINSON ZUBIETA SEGURA  
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Palmira - Valle Del Cauca

Código de verificación: e04e0bed1917c57bc31cbdeceb5c740b6f9a309458f2d7d32e1da671ea1341f1

Documento generado en 14/08/2023 07:03:12 PM

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