



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

PROCESO RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE  
RADICACION –No. 2020- 169 – 00

SENTENCIA No. 101

Palmira, Once (11) de Noviembre de dos mil veinte (2020)

**OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Dictar sentencia dentro del presente proceso de **RESTITUCION DE INMUEBLE** propuesto por el señor ROBERT VARGAS HERNANDEZ a quien la arrendataria DEYCI YOHANA CALERO MUÑOZ confirió poder general, y quien actúa mediante apoderada judicial, solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor NARCIZO MARIN GRANADA como arrendatario la cual tienen por objeto el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Diagonal 4 A No. 31 E – 18 del Barrio Chapinero de la actual nomenclatura urbana 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 de arrendamiento escrito donde consta que el demandante ROBERT VARGAS HERNANDEZ dio en calidad de arrendador al señor NARCIZO MARIN GRANADA, el bien en comento.

Una vez remitida por reparto la demanda, y por considerar el despacho que esta se encontraba ceñida a lo dispuesto en los artículos 75, 76, 77 y 384 del Código General del Proceso se procedió, por medio de auto Interlocutorio No. 1884 de fecha dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020), a admitirla y ordenar correr traslado al demandado por un término de diez (10) días, advirtiéndoles del término otorgado por ley para postular la defensa que a bien tuvieran; igualmente se hizo la advertencia que para ser oído debía consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.

El demandado NARCIZO MARIN GRANADA se notificó por aviso de conformidad con el artículo 292 del CGP - a quienes se le envió copia de la demanda y sus anexos, donde se les advirtió que contaban con el término de

para contestar 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 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 acudir al proceso) y por último, si bien el apoderado de la parte actora no hizo presentación personal de la demanda, para la fecha en que se presento dicha formalidad ya no era exigible (Art. 41 Ley 1395 de 2010). 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 formalizó el veintisiete (27) de octubre de dos mil diecinueve (2019), y en él consta que la señora DEYCI YOHANA CALERO MUÑOZ celebro contrato privado con el señor NARCIZO MARIN GRANADA sobre el bien inmueble ubicado en la Diagonal 4 A No. 31 E – 18 del Barrio Chapinero de la actual nomenclatura urbana de Palmira.

Mediante el contrato celebrado entre las partes el demandado se obligó como contraprestación económica a pagar la suma fijada en DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE (\$260.000, oo), pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.

La parte arrendataria está adeudando en este momento por concepto de arrendamiento, la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$1.820.000,oo) constituyéndose en mora con respecto a los siguientes periodos mensuales:

- Del 27 de diciembre de 2019 hasta el 26 de enero de 2020.
- Del 27 de enero de 2020 hasta el 26 de febrero de 2020.
- Del 27 de febrero de 2020 hasta el 26 de marzo de 2020.
- Del 27 de marzo de 2020 hasta el 26 de abril de 2020.
- Del 27 de abril de 2020 hasta el 26 de mayo de 2020
- Del 27 de mayo de 2020 hasta el 26 de junio de 2020
- Del 27 de junio de 2020 hasta el 26 de julio de 2020.

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 excepción alguna en defensa de sus intereses.

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

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, aspiración que tiene como sustento el numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso que enseña que “si el demandado no se opone dentro del término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenado la restitución”, disposición que el juzgado hará en la resolutive de esta providencia, atendiendo a que efectivamente la parte pasiva de este proceso, ya que pese a estar debidamente notificado como se indicó en precedencia, no interpuso medio de defensa alguno.

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,

#### **R E S U E L V E:**

1. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora DEICY YOHANA CALERO MUÑOZ como arrendadora -, y el señor NARCIZO MARIN GRANADA – demandado, respecto del bien inmueble ubicado en la Diagonal 4 A No. 31 E – 18 del Barrio Chapinero de la actual nomenclatura urbana de Palmira.

2. Como consecuencia de lo anterior, el arrendatario deberá hacer entrega a su arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, debidamente desocupado y en el estado en que recibió el inmueble descrito en autos.

3. De no producirse la entrega en forma voluntaria dentro del término anteriormente indicado se procederá al lanzamiento respectivo, comisionando a la Inspección de Policía urbana de la ciudad, con dicho fin. Oportunamente se librárá Despacho comisorio con los insertos del caso.

4. Condenase en costas a los demandados. Tásense oportunamente por secretaria.

5. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandada, la suma de \$ 520.000.00, a favor de la parte demandante.

**NOTIFIQUESE**

**ALVARO JOSÉ CÁRDONA OROZCO  
JUEZ**

Nat.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO**

En Estado No. 092 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 17 de Noviembre de 2020

**HARLINSON ZUBIETA SEGURA  
Secretario**