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

SENTENCIA No. 080

Palmira, Veintinueve (29) de Octubre de dos mil veintiuno (2021)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por la señora BLANCA ROCIO DURAN VAHOS a través de apoderado judicial, solicita la terminación de la relación contractual preexistente con los señores LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS, JHON HAROLD LEON LASSO y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS, la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble, ubicado en la carrera 28 No. 24 – 38 del 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 la demandante BLANCA ROCIO DURAN VAHOS dio en calidad de arrendamiento a los LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS, JHON HAROLD LEON LASSO y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento el día catorce (14) de Agosto de dos mil ocho (2008) en la ciudad de Palmira, con los señores LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS, JHON HAROLD LEON LASSO y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS el primero en calidad de arrendatario y los dos últimos en calidad de coarrendatarios; se pactó como termino contractual doce (12) meses contados a partir de su otorgamiento y un canon mensual inicial de $500.000,oo pagadero los a los quince (15) días de cada periodo mensual.

Aunado a lo anterior, indico el arrendador que la parte arrendataria esta debiendo por incumplimiento al contrato de arrendamiento y se han

constituido en mora, respecto de los siguientes periodos mensuales: del 15 de mayo al 14 de junio de 2018, del 15 de junio al 14 de julio de 2018, del 15 de julio al 14 de agosto de 2018, del 15 de agosto al 14 de septiembre de 2018, del 15 de septiembre al 14 de octubre de 2018, los primeros tres (3) periodos mencionados a razón de ($650.000) cada uno y los tres (3) últimos periodos a razón de ($690.000); teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento se prorrogo a partir del 15 de agosto de 2018, es por ello que a partir de esta fecha se reajusta el canon de arrendamiento en ($690.000).

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. 1178 de fecha ocho (8) de Octubre de dos mil dieciocho (2018), a admitirla y ordenar correr traslado a los demandados, 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 oídos debían consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.

El demandado, señor JHON HAROLD LEON LASSO se notificó de manera personal el día Cinco (5) de Marzo de dos mil diecinueve (2019) donde se le advirtió que contaba con el término de diez (10) días para contestar la demanda; y los demandados LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS se procedió a petición de parte ordenar el emplazamiento de los mismos, y como quiera que no comparecieron al Despacho tras el tiempo de publicación establecido en el artículo 108 del C. G. del P., se procedió a su notificación a través de Curador Ad Litem, quienes no se opusieron a las pretensiones de la demanda.

Vencido el término con que contaban para contestar y conferido por la ley, se observa que los demandados no allegaron escrito alguno en defensa de sus intereses, guardaron silencio.

C O N S I D E R A C I O N E S

No se encuentra cuestionamiento alguno a los señalados presupuestos procésales 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.

Los contratos pretendidos en terminar se formalizaron el día catorce (14) de Agosto de dos mil ocho (2008) y en él consta que la señora BLANCA ROCIO DURAN VAHOS, celebró contrato privado con los señores LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS, JHON HAROLD LEON LASSO y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 28 No. 24 – 38 del Barrio Nuevo de la actual nomenclatura urbana de Palmira. Mediante los contratos celebrados entre las partes los demandados se obligaron como contraprestación económica a pagar la suma fijada en $500.000.oo, pagadero en forma mensual dentro de los quince (15) primeros dias de cada periodo 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, los demandados se encuentran en mora de cubrir los cánones por los siguientes periodos: del 15 de mayo al 14 de junio de 2018, del 15 de junio al 14 de julio de 2018, del 15 de julio al 14 de agosto de 2018, del 15 de agosto al 14 de septiembre de 2018, del 15 de septiembre al 14 de octubre de 2018, los primeros tres (3) periodos mencionados a

razón de ($650.000) cada uno y los tres (3) últimos periodos a razón de ($690.000).

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,

R E S U E L V E

PRIMERO. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante BLANCA ROCIO DURAN VAHOS – arrendadora - dio en calidad de arrendamiento a los LUIS ALBERTO ARTEAGA NAVAS, JHON HAROLD LEON LASSO y JESUS ARMANDO MARIÑO ROJAS - demandados, el bien inmueble, ubicado en la carrera 28 No. 24 – 38 Barrio Nuevo de la actual nomenclatura Rural 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 carrera 28 No. 24 – 38 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

Articulo 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.

QUINTO. SIN AGENCIAS EN DERECHO por ser representados a través de Curadora Ad Litem.

NOTIFIQUESE

El Juez,

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL SECRETARIO

En Estado No. 122 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 05 de noviembre de 2021

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: 1f733ea22b3d11b1decf15e86f403e42bcf5ea6aa25222f101c8ce268f8d5b82
Documento generado en 04/11/2021 12:02:49 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica