



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

SENTENCIA No. 084

Palmira, Doce (12) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por el señor JORGE ENRIQUE MOTOA KURI a través de apoderado judicial, solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor ANDRES GARCIA PINTO, la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble, ubicado en la calle 37 con Carrera 27 No. 27 – 10 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 JORGE ENRIQUE MOTOA KURI dio en calidad de arrendamiento al señor ANDRES GARCIA PINTO el bien en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, que por medio de documento privado celebró contrato de arrendamiento el día primero (1) de septiembre de 2014 pactándose un canon de arrendamiento por valor de (\$1.200.000) cuyo incremento se estableció realizar cada año al valor más alto entre la inflación o IPC determinado por el gobierno.

Indico que para el año 2019 el valor del arrendamiento fue de (\$1.394.000) y para el año 2020 fue de (\$1.494.000); ante lo cual el demandado no cancelo el canon de arrendamiento durante los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019; y de enero, febrero, marzo,

abril y mayo de 2020; doce (12) meses no cancelados, acumulando una deuda de (\$17.628.000) sin embargo el día 7 de mayo de 2020 abono la suma de (\$5.000.000) quedando un saldo a favor del actor de (\$12.628.000). De igual manera tampoco cancelo el arrendamiento durante los meses de junio y julio de 2020, realizando un abono el 13 de agosto de 2020 por la suma de (\$5.000.000); en razón a ello, el demandado no ha cancelado ni el saldo que quedo a favor del demandante ni el canon de arrendamiento causado durante los meses de agosto de 2020 a marzo de 2021.

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. 204 de fecha diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021), 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 treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021) conforme a lo ordenado en el Decreto 806 de 2020, y quien no se opuso 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.

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.

Los contratos pretendidos en terminar se formalizaron el día primero (1) de septiembre de dos mil catorce (2014) y en él consta que el señor JORGE ENRIQUE MOTOA KURI, celebró contrato privado con el señor ANDRES GARCIA PINTO sobre el bien inmueble ubicado en la calle 37 con carrera 27 No. 27 – 10 de la actual nomenclatura urbana de Palmira. Mediante contrato celebrado entre las partes, el demandado se obligó como contraprestación económica a pagar la suma fijada en \$1.200.000.00, pagadero en forma 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, el demandado se encuentra en mora de cubrir los cánones por los siguientes periodos: de junio de 2019 a diciembre de 2019 canon de arrendamiento (\$1.394.000), de enero a diciembre de 2020 canon de arrendamiento (\$1.494.000) y de enero a marzo de 2021.

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,

RESUELVE

PRIMERO. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante JORGE ENRIQUE MOTOA KURI – arrendador - dio en calidad de arrendamiento al señor ANDRES GARCIA PINTO - demandado, el bien inmueble, ubicado en la Calle 37 con carrera 27 No. 27 - 10 de la actual nomenclatura Rural 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 37 con carrera 27 No. 27 – 10 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 Artículo 595 del Código general del Proceso. Oportunamente se librárá Despacho comisorio con los insertos del caso.

DEMANDANTE: JORGE ENRIQUE MOTOA KURI
DEMANDADO ANDRES GARCIA PINTO
RADICACION: 2021-00076 - 00
RESTITUCION DE INMUEBLE

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. 126 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 19 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: **5a62c4e7162dd01cecbd75f9399f7f2d09b269e436ae51ec56462f62e28fdb8**

Documento generado en 18/11/2021 02:00:58 PM

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