



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

SENTENCIA No. 185

Palmira, veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. solicita la terminación de la relación contractual preexistente con la señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE la cual tiene por objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 40 # 96B - 103 barrio Ciudad del Campo 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 SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. dio en calidad de arrendamiento a la señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE 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 enero de 2020, en el cual acordaron las partes como vigencia del contrato DOCE (12) 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 a la fecha de presentación de la demanda y conforme a los incrementos anuales el canon actual de arrendamiento esta en la suma de \$728.406; como que la señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE adeuda como cánones: del periodo del 5 de julio de 2023, del 5 de agosto de 2023 y del 5 de septiembre de 2023, todos y cada uno de ellos por valor de \$728.406 y los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta la entrega del inmueble; además de que a la fecha se encuentra 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. 971 de fecha trece (13) de octubre de dos mil veintitrés (2023) a admitirla como demanda de mínima cuantía y ordenar correr traslado a la demandada, 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 oída debía consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.**

La demandada, señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE se notificó de manera personal el día veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023) conforme a lo ordenado en la Ley 2213 de 2022, 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 la demandada no allegó escrito alguno en defensa de sus intereses, guardando 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 enero de 2020 y en él consta que la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. celebró contrato privado con la señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 40 # 96B – 103 Barrio Ciudad del Campo 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,

R E S U E L V E

PRIMERO. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. – arrendador - dio en calidad de arrendamiento a la señora MARIA NOELIA LONDOÑO AGUIRRE - demandada, el bien inmueble, ubicado en la Carrera 40 # 96B - 103 barrio Ciudad del Campo de la actual nomenclatura de Palmira.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, la arrendataria 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 Carrera 40 # 96B - 103 barrio Ciudad del Campo 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. 116 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 22 de Noviembre de 2023

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: 32b79b9e07df855d0c9bbd91ddc11f5c1f8decb797bd90c1da8ccf5a1c2a03a1

Documento generado en 21/11/2023 02:26:00 PM

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

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