



Constancia. *la parte demandada fue notificada del auto admisorio de la demanda de manera personal y a través de sus correos electrónicos.*

El acuse de recibo data del 08 de febrero de 2024, por lo que el término de traslado corrió del 13 de febrero al 11 de marzo de 2024, en silencio.

Armenia Quindío, 22 de marzo de 2024

No requiere firma Art. 2 Ley 2213/2022

Yady Marcela Arias Loaiza
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA QUINDÍO

Asunto: Sentencia de Única Instancia
Proceso: Verbal – Restitución de Inmueble
Demandante: Alexander Cubillos Peláez
Demandado: Jhon Jaime Varela Ríos
Luz Nery Hernández Herrera
Radicado: 63001-31-03-003-2023-00186-00

Marzo veintidós (22) de dos mil veinticuatro (2024)

Vencido en silencio el traslado de la demanda, procede el despacho a proferir sentencia de única instancia en el asunto de la referencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 384.3° del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

Demanda.

Pretende el promotor de la causa, que se declare terminado el contrato celebrado con la parte demandada por incumplimiento de las obligaciones contractuales, puntualmente la relativa al pago del canon de arrendamiento. En consecuencia, que se restituya el bien en pendencia.

Adujo que celebraron contrato de arrendamiento el 01 de enero de 2022 y en virtud del mismo se entregó el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 280-79738.

Sostuvo que los convocados a partir del inicio de la ejecución del contrato incumplieron la obligación de pago realizándolo de manera tardía y fraccionada. Agregó que los cánones a partir del mayo de 2023 se encuentran insolutos.

Trámite Procesal.

La demanda se admitió por auto de fecha 31 de septiembre de 2023 y dispuso correr traslado a la parte demandada.

Seguidamente el apoderado del actor acreditó el agotamiento de la notificación personal de los demandados a través de sus correos electrónicos que constan en el cuerpo del contrato de arrendamiento, acercando el competente acuse de recibo, intimaciones que reúnen las condiciones previstas en el artículo 8 de la Ley 2213/2022.

Durante el término de traslado los interpelados no ejercieron defensa alguna.

II. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales.

Competencia. Corresponde a este despacho por el lugar de ubicación del bien cuya restitución se persigue, art. 28.7° CGP, así como por el factor cuantía, art. 26.6 Ib.

Capacidad Sustantiva y Procesal. Le asiste a quienes ocupan los extremos del litigio, como personas naturales tanto el demandante, como los demandados.

Demanda en Forma. La que sirvió para promover la causa reúne los requisitos formales propios de su naturaleza esto es los establecidos en el artículo 82 del compendio procedimental.

Presupuestos Sustanciales. El artículo 1546 del Código Civil establece que en los contratos bilaterales el contratante cumplido está facultado para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

De modo que los presupuestos sustanciales de tal pretensión se contraen a i) la existencia y validez de un contrato bilateral, ii) el

cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante y iii) el incumplimiento de las que corresponden al demandado¹.

El primero de ellos aparece acreditado con el documento que recoge el convenio celebrado entre las partes (contrato de arrendamiento), cuyo contenido, además, da cuenta de las obligaciones recíprocas por ellos contraídas.

En cuanto al incumplimiento del extremo demandado, en el libelo se señaló que no ha pagado los cánones de arrendamiento de los meses de mayo de 2023 en adelante, negación indefinida absoluta que no requiere prueba, según lo previsto en el art. 167 Inc. 4 CGP.

Esa es una de las obligaciones que surgen a su cargo, tanto por la naturaleza del pacto contractual como por estipulación expresa de las partes. De modo que está acreditado el incumplimiento de la parte demandada.

Por otra parte, la parte demandada no se opuso a las pretensiones, con lo cual se impone proferir sentencia ordenando la restitución de la heredad según lo dictado del canon 384.3° Ib.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en Oralidad de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de enero de 2022, entre Alexander Cubillos Peláez con Jhon Jaime Varela Ríos y Luz Nery Hernández Herrera, que recaía sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-79738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, determinado como Finca Buenos Aires, Bodega No. 1, Vereda Santa Ana, Kilómetro 3, vía Tebaida – Armenia, jurisdicción del municipio de Armenia, departamento del Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-79738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, determinado como Finca Buenos Aires, Bodega No. 1, Vereda Santa Ana, Kilómetro 3, vía Tebaida – Armenia,

¹ CSJ Sentencia SC-23722/2018

jurisdicción del municipio de Armenia, departamento del Quindío, a favor del demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

De no efectuarse la entrega en el término anunciado, desde ahora se COMISIONA a la Alcaldía de Armenia para la práctica de la diligencia de entrega, la que se librará previa solicitud de la parte actora informando lo relativo a la no entrega del bien.

TERCERO: NO imponer condena en costas ante la ausencia de oposición.

CUARTO: Cumplidas las actuaciones anteriores, de conformidad con el artículo 122 del CGP, se ordena el archivo del mismo.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

[Estado # 46 del 01-04-2024](#)

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **b01f05a92c15d7cfd7e36b8982956bd3a5008562ef1b2a53d74ebaa376659656**

Documento generado en 21/03/2024 01:41:44 PM

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