



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

Calarcá Quindío, primero (1º) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-016  
Radicado 6313040030012021-00333-00

Se procede a dictar sentencia en derecho en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Ramón Cruz Nieto contra el señor Víctor José Posso Zapa.

**ANTECEDENTES**

**La demanda.** En la demanda se afirma que el 22 de mayo de 2018 y entre los señores Ramón Cruz Nieto, como arrendador, y Víctor José Posso Zapa, como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 41 No. 18-07 de Calarcá, que fue descrito por sus linderos actuales, con canon actual de arrendamiento de \$ 390.000 mensuales. Sin embargo y desde abril de 2021, el demandado incumplió su obligación de pago.

Con base en lo narrado, se pide que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento descrito y se ordene la restitución del inmueble descrito.

**La actuación procesal:** A través de apoderado judicial, el demandante presentó demanda para proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este juzgado y, una vez subsanada, fue admitida con auto del 17 de noviembre de 2021 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

La notificación personal del demandado Víctor José Posso Zapa se perfeccionó el 11 de enero de 2022, conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 8º del decreto 806 de 2020. Pese a ello y frente a la demanda, guardó silencio.

**Presupuestos procesales:** Para que el proceso se desarrolle en debida forma y puedan decidirse de fondo las pretensiones de la demanda, es necesario que se cumplan los presupuestos procesales y sustanciales conocidos, lo que se pasa a examinar: a) Competencia. De acuerdo con los arts. 17, 25, 26 y 28 del C.G.P., por corresponder a un proceso contencioso de mínima cuantía y ser Calarcá el lugar de ubicación del inmueble a restituir, somos competentes. b.) Capacidad para ser parte. Según el art. 53 del C.G.P. la tienen demandante y demandado, pues son personas naturales. c.) Capacidad Procesal. Se cumple la regla del art. 54 del C.G.P., pues todos los sujetos procesales son personas mayores de edad, de quienes, conforme lo determina el art. 1503 del C. Civil, se presume capacidad para disponer de sus derechos. d) La demanda en forma. La presentada para iniciar el proceso cumple las exigencias generales de los arts. 82 y siguientes del C.G.P. y las especiales determinadas en el art. 384 ibidem.

**Presupuestos Sustanciales:** También se cumplen, porque: a) La legitimación en la causa no ofrece reparo alguno, pues a través del documento privado correspondiente a contrato de arrendamiento, el demandante ha probado, por un lado, su calidad de arrendador del inmueble a restituir y, por otro, la calidad de arrendatario del demandado. b) El derecho de Postulación se encuentra cumplido

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío  
[i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderado judicial y el demandado, sea que fue notificado, guardó silencio.

**CONSIDERACIONES**

La pretensión tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento destinado a vivienda urbana, regulado por la ley 820 de 2003 y que conforme al art. 1602 del C. Civil es ley para las partes.

Para la viabilidad y procedencia de las pretensiones debe existir prueba del contrato de arrendamiento y demostrarse la causal invocada.

De los supuestos de hecho base de las pretensiones de la demanda, y de los anexos que la acompañan, tenemos claridad que entre las partes se celebró el contrato escrito de arrendamiento relacionado con el inmueble ubicado en la calle 41 No. 18-07 de Calarcá.

La causal invocada para solicitar la terminación del contrato, es el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2021.

El numeral 2 del art. 278 del C.G.P. establece,

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

*(...)*

*2º. Cuando no hubiere pruebas por practicar”.*

Y el inciso final del art. 280 ibídem determina que *“Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación”.*

Esta acreditada la existencia del contrato de arrendamiento entre el arrendador demandante, señor Ramon Cruz Nieto, y el arrendatario demandado, señor Víctor José Posso Zapa, lo que nos da certeza de que el primero dio en arrendamiento al segundo, el inmueble ubicado en la en la calle 41 No. 18-07 de esta ciudad, bien destinado a vivienda urbana.

Si bien el inciso primero del art. 167 del C.G.P. impone a el deber de probar los supuestos de hecho que sirven de base para las pretensiones de una demanda, en este caso, fuera de la necesidad de la prueba del contrato de arrendamiento, que sí se dio, el demandante ha quedado relevado de ese deber respecto de las otras aristas de la demanda, porque: 1. La solicitud de declaratoria de terminación del contrato, tiene soporte en una negación indefinida, como es que el demandado omitió el pago del correspondiente canon de arrendamiento, desde el mes de abril de 2021; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y 2. Como el demandado no contestó la demanda sino que guardó silencio al respecto, se da el efecto previsto en el art. 97 ibídem, de presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda. Así, sin tener pruebas que practicar se accederá a la solicitud de declaratoria de terminación del contrato y la consecuente restitución por falta en el pago de los



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2021. También se condenará en costas al demandado en favor de la demandante.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Calarcá, Quindío, actuando en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

**FALLA**

**Primero: DECLARAR** terminado, por mora en el pago del canon desde abril de 2021, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 41 No. 18-07 de Calarcá celebrado entre los señores Ramon Cruz Nieto, como arrendador, y Víctor José Posso Zapa, como arrendatario.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del inmueble arrendado, que deberá entregarse al demandante Ramón Cruz Nieto dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**Tercero:** La restitución del inmueble la **DEBERÁN** hacer tanto demandado como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho de tenencia sobre el bien.

**Cuarto: CONDENAR** en costas al demandado en favor del demandante. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

**Quinto: ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**

**Hernan Carvajal Gallego**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Calarca - 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:

**61ad13c8e7d31ee174ed86afb3b390176e5fdd41eaeaec7fc1bba1842e9dc4f0**  
Documento generado en 01/03/2022 03:49:15 PM

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