



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, marzo dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-021
(Radicado 6313040030012020-00254-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Jhonny Ancizar Tapiero Trejos contra la señora Sandra Milena Palacio.

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que el 1 de marzo de 2017, entre el señor Jhonny Ancizar Tapiero, como arrendador, y la señora Sandra Milena Palacio, como arrendataria, se celebró contrato de arrendamiento de la casa No. 1 manzana A del barrio Milciades Segura Ricardo, de Calarcá, de la que es propietario el arrendador y que se identifica con matrícula inmobiliaria 282-17549 y del que se describen sus linderos actuales; contrato celebrado por seis meses con canon de arrendamiento pagadero dentro de los primeros once días de cada mensualidad, pactado inicialmente en \$ 260.000 mensuales, con incremento conforme a la ley, por lo que actualmente es de \$ 290.000; en la cláusula séptima del contrato se estipuló como razón para su terminación, la falta de pago del canon de arrendamiento y sus reajustes en el plazo estipulado y, en la cláusula octava, se acordó que la falta de pago oportuno da derecho al arrendador para hacer cesar el contrato y exigir la restitución del inmueble arrendado, sin requerimiento alguno. Por ello en septiembre de 22 de 2020 se le requirió la entrega del inmueble, a lo que la demandada contestó que no tenía para donde irse.

Además, en se acordó cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones contractuales de cualquiera de las partes, tasada en un salario mínimo legal mensual vigente.

Con base en lo narrado, el demandante pide principalmente que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento descrito, se ordene la restitución del inmueble arrendado, y se condene en costas a la demandada.

La actuación procesal: A través de apoderada judicial, el demandante presentó demanda para proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este Juzgado la que, una vez subsanada, fue admitida con auto del 10 de diciembre de 2020 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

El 11 de enero de 2022, el juzgado se abstuvo de validar la notificación personal enviada electrónicamente a la demanda, en tanto se cumpliera íntegramente con el inciso 2 del art. 8 del decreto 806 de 2020. Por ello y una vez cumplida la carga referida, con auto del 2 de marzo de 2022 se validó la notificación realizada el 29 de diciembre de 2020, pero aportada al proceso sólo el 10 de diciembre de 2021. Pese a ello la demandada, 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

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe" Calarcá, Quindío
j01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

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 demandada; pues, el demandante y la demandada son personas naturales. c.) Capacidad Procesal. Se cumple la regla del art. 54 del C.G.P., pues todos los sujetos procesales, que corresponden a personas naturales, son mayores de edad, de quienes, conforme lo determina el art. 1503 del C. Civil, se presume capacidad para disponer de sus derechos; y la demandada tiene plena capacidad de disposición de sus derechos. d) La demanda en forma. La presentada 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 arrendataria de la demandada.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderada judicial.

CONSIDERACIONES

La pretensión tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento –Vivienda urbana– regulado por la ley 820 de 2003, arts. 1974 y siguientes del C. Civil; contrato que es ley para las partes, conforme el art. 1602 del C. Civil que prescribe: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

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 narrados y de los anexos que acompañan la demanda, tenemos claridad que entre las partes se celebró el contrato escrito de arrendamiento del inmueble ubicado en la manzana A casa No. 1 del barrio Milciades Segura Ricardo, de Calarcá; cuya destinación fue para vivienda urbana. Inmueble que se determinó por sus linderos.

La causal invocada para solicitar la terminación del contrato, fue el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde septiembre de 2019.

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”*.

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe” Calarcá, Quindío
j01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Esta acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, entre el arrendador demandante, señor Jhonny Ancizar Tapiero Trejos, y la arrendataria demandada, Señora Sandra Milena Palacio Posada, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento a la segunda el inmueble ubicado en la manzana A casa No. 1 del barrio Milciades Segura Ricardo, de Calarcá, destinado a usarse como vivienda urbana.

Si bien el inciso primero del art. 167 del C.G.P. impone 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 la demandada omitió el pago del correspondiente canon de arrendamiento, desde el mes de septiembre de 2019; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Como la demandada no contestó la demanda, guardando 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 cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2019. También se condenará en costas a la demandada en favor del 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 el mes de septiembre de 2019, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la manzana A casa No. 1 del barrio Milciades Segura Ricardo, de Calarcá, celebrado entre el señor Jhonny Ancizar Tapiero Trejos, como arrendador, la señora Sandra Milena Palacio Posada, como arrendataria.

Segundo: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse al demandante Jhonny Ancizar Tapiero Trejos, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

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

Cuarto: CONDENAR en costas a la demandada, 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: **ca5560ea5998422ed3b6860c5944d0054ef74beae19930b35438a2e9385b666a**

Documento generado en 16/03/2022 12:12:37 PM

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

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