



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

Calarcá Quindío, diciembre nueve (09) de dos mil veintidós (2022)

**Sentencia 02.10.20.115-270-30-086**  
(Radicado 6313040030012022-00049-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Fernely Ortiz Martínez contra el señor Carlos Humberto Gutiérrez Vera.

**ANTECEDENTES**

**1. La demanda.** En la demanda se afirma que el 20 de enero de 2020, entre el señor Fernely Ortiz Martínez, como arrendador, y el señor Carlos Humberto Gutiérrez Vera, como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la urbanización Oscar Tobón Botero manzana E casa 7, remanente 7, piso 1, de Calarcá, y del que se describen sus linderos actuales; contrato celebrado por termino indefinido con canon de arrendamiento pagadero dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, pactado en \$ 400.000 mensuales; adeudando los cánones desde el mes de septiembre de 2020, adicional a ello, dio al inmueble una destinación diferente a la de vivienda, convirtiéndola en local comercial, realizando conexiones de energía fraudulentas, debido a ello se le solicitó la entrega del inmueble y la cancelación de lo adeudado, sin lograrlo.

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 al demandado.

Igualmente solicitó en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 384 numeral 8 del C.G.P., inspección judicial al inmueble.

**La actuación procesal:** A través de apoderado 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 17 de marzo de 2022 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P., el emplazamiento del demandado, y se fijó fecha para la realización de la inspección judicial solicitada, con el fin de verificar el estado del bien, perfeccionándose la misma el día 7 de julio de 2022, sin que se probaran los hechos alegados por el demandante, circunstancia por la que no se accedió a la restitución provisional del bien.

El emplazamiento con el demandado se perfeccionó el 22 de abril de 2022, sin su comparecencia, por lo que por auto del 26 de abril del año en curso, se le designó curado ad litem que lo representara, quien aceptó el cargo y el 19 de mayo de 2022 se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, presentando respuesta en el término de traslado, sin promover excepción alguna; sin embargo, y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 56 del C.G.P., por auto del 28 de julio de 2022 se le advirtió que habían cesados sus funciones, por la comparecencia al proceso del demandado a través de apoderado judicial.



## RAMA JUDICIAL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Por proveído del 14 de octubre de 2022, se aceptó la renuncia al poder otorgado por el demandado al doctor Diego Hernán López Herrera.

**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, el demandante y el demandado 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 arrendatario del demandado.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderado 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 urbanización Oscar Tobón Botero manzana E casa 7, remanente 7, piso 1, de Calarcá; cuya destinación fue para vivienda urbana. Inmueble que se determinó por sus linderos.

La causal invocada para solicitar la terminación del contrato, entre otras, fue el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde septiembre de 2020.

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:*



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

(...)

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 Fernley Ortiz Martínez, y el arrendatario demandado, Señor Carlos Humberto Gutiérrez Vera, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento al segundo el inmueble ubicado en Oscar Tobón Botero manzana E casa 7, piso 1, 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 el demandado omitió el pago del correspondiente canon de arrendamiento, desde el mes de septiembre de 2020; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Como el demandado quien actuó inicialmente a través de curador ad litem y luego con apoderado judicial, a pesar de contestar la demanda no propuso ninguna excepción. 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 2020. También se condenará en costas al demandado 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 2020, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la urbanización Oscar Tobón Botero manzana E casa 7, remanente 7, piso 1, de Calarcá, celebrado entre el señor Fernley Ortiz Martínez, como arrendador, y el señor Carlos Humberto Gutiérrez Vera, como arrendatario.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse al demandante Fernely Ortiz Martínez, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente 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 mismo.

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

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



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

**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: **93df8027b8e72ede19ec6779bed8f95210059c7632f835980507fddad55a02ad**

Documento generado en 09/12/2022 02:50:35 PM

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