



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, agosto treinta y uno (31) de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-058
(Radicado 6313040030012023-00064-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Lucila Álzate de Zuluaga contra los señores Esperanza Cardona Torres y Jhon Breiner Barrera Cardona.

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que el 5 de febrero de 2018, entre la señora Lucila Álzate de Zuluaga, como arrendadora, y los señores Esperanza Cardona Torres y Jhon Breiner Barrera Cardona, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la carrera 23 No. 38-55 Apartamento 202 Edificio San José, de Calarcá, y del que se describen sus linderos actuales; contrato celebrado por el término de un año con canon de arrendamiento pagadero dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, pactado inicialmente en \$ 500.000 mensuales; adeudando los cánones desde el mes de enero de 2023 por la suma de \$550.000.00 cada mes.

Con base en lo narrado, la 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 los demandados.

2. 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 23 de marzo de 2023 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

Los demandados fueron notificados personalmente así: el señor Jhon Breiner Barrera Cardona con comparecencia al despacho el día 3 de mayo de 2023; y la señora Esperanza Cardona Torres conforme a los lineamientos establecidos en el art. 8 de la ley 2213 de 2023, el día 26 de junio de 2023, guardando silencio absoluto ambos.

3. 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 ambos 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 los demandados tienen 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.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

4. 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, la demandante ha probado, por un lado, su calidad de arrendadora del inmueble a restituir y, por otro, la calidad de arrendatarios de los demandados.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que la 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 carrera 23 No. 38-55 Apartamento 202 Edificio San José, 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 enero de 2023.

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 la arrendadora demandante, señora Lucila Álzate de Zuluaga, y los arrendatarios demandados, Señores Esperanza Cardona Torres y Jhon Breiner Barrera Cardona, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento al segundo el inmueble ubicado en la carrera 23 No. 38-55 Apartamento 202 Edificio San José, 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



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

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 los demandados omitieron el pago del correspondiente canon de arrendamiento, desde el mes de enero de 2023; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Los demandados guardaron absoluto silencio. 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 enero de 2023. También se condenará en costas a los demandados 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 el mes de enero de 2023, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 23 No. 38-55 Apartamento 202 Edificio San José, de Calarcá, celebrado entre la señora Lucila Álzate de Zuluaga, como arrendadora, y los señores Esperanza Cardona Torres y Jhon Breiner Barrera Cardona, como arrendatarios.

Segundo: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse a la demandante Lucila Álzate de Zuluaga, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

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

Cuarto: CONDENAR en costas a los demandados, en favor de la 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: **84b860b882e6c077c9d6000b077e60712fa0666fcb039cd6bcb21cce69b3c9c5**

Documento generado en 31/08/2023 08:32:42 AM

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

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