



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, mayo quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-030
(Radicado 6313040030012022-00157-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por el doctor Hernán Herrera Giraldo contra los señores José Noriel Clavijo Cruz y Gustavo Zamudio Barbosa.

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que el 12 de noviembre de 2021, entre el señor Hernán Herrera Giraldo, como arrendador, y los señores José Noriel Clavijo Cruz y Gustavo Zamudio Barbosa, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 barrio Las Américas, de Calarcá, y del que se describen sus linderos actuales; contrato celebrado por seis meses con canon pactado en \$ 400.000 mensuales pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad, adeudando los cánones desde el mes de febrero de 2022.

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 los demandados.

Igualmente solicitó el decreto de medidas cautelares.

La actuación procesal: El demandante presentó demanda para proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este Juzgado la que fue admitida con auto del 6 de junio de 2022 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P., notificar a los demandados y fijó caución, previo al decreto de la medida previa solicitada.

La notificación con los demandados José Noriel Clavijo Cruz y Gustavo Zamudio Barbosa se surtió el 29 y 31 de marzo respectivamente, sin que hubieren hecho uso del derecho de defensa, guardando silencio absoluto.

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 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.

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

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 arrendatarios de los demandados.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante es abogado.

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 27 A con calle 31 No. 30 B-99 barrio Las Américas, 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 febrero de 2022.

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 Hernán Herrera Giraldo, y los arrendatarios demandados, Señores José Noriel Clavijo Cruz y Rodrigo Zamudio Barbosa, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento a los segundos el inmueble ubicado en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 barrio Las Américas, 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

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

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 febrero de 2022; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Como los demandados quienes fueron notificados en forma personal, no ejercieron su derecho defensa, guardando silencio absoluto. Así, sin tener pruebas que practicar se accederá a la solicitud de declaratoria de terminación del contrato por falta en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2022. También se condenará en costas a los demandados en favor del demandante.

No habrá lugar a ordenar la restitución del bien inmueble, toda vez que existe prueba a folio 025, que los demandados hicieron entrega del predio totalmente desocupado.

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 febrero de 2022, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 barrio Las Américas, de Calarcá, celebrado entre el señor Hernán Herrera Giraldo, como arrendador, los señores José Noriel Clavijo Cruz y Gustavo Zamudio Barbosa, como arrendatarios.

Segundo: SIN NECESIDAD DE ORDENAR restitución del inmueble.

Tercero: CONDENAR en costas a los demandados, en favor del demandante.
LIQUÍDENSE por secretaría

Cuarto: 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: **922caec53c0d0066cae877ea51880572d90a8cb4dba57b595bcc4f1b619bdb13**

Documento generado en 16/05/2023 03:13:22 PM

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