



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, agosto ocho (8) de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-051
Radicado 63 130 4003 001 2022 00100 00
Proceso Verbal de restitución de inmueble arrendado

Se procede a dictar sentencia en el proceso de Declarativo Verbal, con pretensión de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Wisley de Jesús Arango Álvarez contra la señora Janeth Aldana Jiménez.

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que el 4 de enero de 2020, entre el señor Wisley de Jesús Arango Álvarez, como arrendador, y la señora Janeth Aldana Jiménez, como arrendataria, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 del barrio Las Américas, de Calarcá, y del que se describen sus linderos actuales; pactado un canon de \$ 350.000 mensuales que se adeudan desde noviembre de 2020, predio que se encuentra desocupado desde el hace un año, sin embargo a pesar de varios requerimientos la arrendataria no ha hecho entrega del mismo.

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.

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

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 fue admitida con auto del 21 de abril de 2022 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P., 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 28 de julio de 2022, en la que se verificó que efectivamente se encontraba desocupado, por lo menos hacia un año, hecho que originó el decretó de la restitución provisional del bien, cesando las obligaciones que derivan del contrato, advirtiendo además, que no podía ser arrendado hasta la terminación del proceso.

Por proveído del 13 de septiembre de 2022, se decretó embargo de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar, así como el remanente de los embargados en el proceso que en el juzgado Segundo Civil Municipal de Calarcá, adelanta Pastora Alberto Martínez a la común demandada.

Mediante auto del 28 de marzo de 2023, se ordenó el emplazamiento de la demandada, perfeccionándose el 2 de junio de 2023 sin lograr su comparecencia, por ello, con auto del 6 de julio del año en curso se le designó curado ad litem que la representara; quien aceptó el cargo y el 29 de junio de 2022 se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, presentando respuesta en el término de traslado, sin promover excepción alguna.

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 demandada; pues, el



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

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.

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, 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. B) El Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderado judicial y la demandada fue representada a través de curador ad litem, y ambos representantes son abogados en ejercicio.

CONSIDERACIONES

La pretensión tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de 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 del 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 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:

(...)

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 señor Wisley de Jesús Arango Álvarez, como arrendador, y la señora Janeth Aldana Jiménez, como arrendataria. Por ello tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento a la segunda el inmueble en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 del 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 se dio, el demandante ha quedado relevado de ese deber respecto de las otras



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

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 noviembre de 2020; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba; y 2. la demandada actuó a través de curador ad litem, quien contestó la demanda sin oponerse.

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 noviembre de 2020. También se condenará en costas a la demandada en favor del demandante.

Conforme lo dispone el inciso 3 del núm. 7 del art. 384 del C.G.P. se advertirá a la parte demandante que dispone del término de 30 días a la ejecutoria de la presente sentencia, para promover la ejecución para el cobro de los cánones adeudados, so pena de decretarse el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

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 el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 27 A con calle 31 No. 30 B-99 del barrio Las Américas, de Calarcá, celebrado entre el señor Wisley de Jesús Arango Álvarez, como arrendador, y la señora Janeth Aldana Jiménez Vera, como arrendataria por mora en el pago del canon mensual pactado en \$ 350.000, desde noviembre de 2020.

Segundo: ORDENAR la restitución definitiva del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse al demandante Wisley de Jesús Arango Álvarez, 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: ADVERTIR que dispone del término de 30 días siguiente a la ejecutoria de la sentencia, para iniciar el proceso ejecutivo, so pena de levantamiento de las medidas cautelares.

Sexto: 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: **f7257e5ad7e1e9abfa9feb49e7e5621b1ac6f922e61c05da36ff69fa34373a18**

Documento generado en 08/08/2023 06:31:15 PM

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