



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

Calarcá Quindío, febrero veinte (20) de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-012
(Radicado 6313040030012023-00183-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso Declarativo Verbal con pretensión de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por la señora Diana Melissa Salas Peña contra Víctor Alfonso González Patarroyo.

1

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que la señora Diana Melisa Salas Peña como propietaria del bien inmueble ubicado en la manzana R casa 2 de la Urbanización Jorge Eliecer Gaitán, otorgó poder general al señor Guillermo Salazar, para que suscribiera en calidad de administrador de sus bienes contratos de arrendamiento; lo que hizo con el señor Víctor Alfonso González Patarroyo el 1 de junio de 2022, por un término de 1 año, obligándose pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de \$320.000.000, dentro de los cinco (5) primeros días; adeudando los cánones desde el mes de enero de 2023, debido a ello intentó realizar acuerdo de pago, sin lograrlo.

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 al demandado.

Igualmente solicitó en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 2000 del Código Civil, el embargo y secuestro de bienes muebles y enseres que se encontraran en el inmueble.

2. La actuación procesal: A través de apoderado judicial, la demandante presentó demanda para proceso verbal con pretensión de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este Juzgado, que fue admitida con auto del 4 de julio de 2023 en el que se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P., y se ordenó prestar caución, previo el decreto de la medida cautelar. Sin embargo, por auto del 27 de mayo, se accedió a la solicitud de desistimiento a la medida cautelar.

La notificación con el demandado se surtió conforme los lineamientos establecidos en los artículos 291 y 292 del C.G.P., el 27 de noviembre de 2023, sin que dentro de término de traslado hubiere ejercido su derecho de defensa, pues guardó silencio absoluto.

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, 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 el demandado 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.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

4. Presupuestos Sustanciales: También se cumplen, porque 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. Además, el derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que la demandante actúa a través de apoderado judicial.

2

CONSIDERACIONES

La pretensión tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento para 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 Jorge Eliecer Gaitán manzana R casa No. 2, 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”*.

Está acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, entre el arrendador demandante, señor Guillermo Salazar apoderado de Diana Melisa Salas, y el arrendatario demandado, Señor Víctor Alfonso González Patarroyo, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento al segundo el inmueble ubicado en la urbanización Jorge Eliecer Gaitán manzana R casa No. 2, 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 enero de 2023; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Como el demandado no contestó, al guardar absoluto



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

silencio, tenemos que, según el art. 97 del C.G.P. debemos presumir los hechos susceptibles de confesión, que para este caso básicamente corresponden a la existencia del contrato de arrendamiento y la falta de pago de los correspondientes cánones, desde enero de 2023. 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 al demandado en favor del demandante.

3

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 urbanización Jorge Eliecer Gaitán manzana R casa 2, de Calarcá, celebrado entre el señor Guillermo Salas, apoderado de la señora Diana Melissa Salas, como arrendador, y el señor Víctor Alfonso González Patarroyo, como arrendatario.

Segundo: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse al demandante Guillermo Salas, como apoderado de Diana Melissa Salas, 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.

NOTIFIQUESE

HERNÁN CARVAJAL GALLEGU

Juez

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: **7727aeb90ab225b6082d5f6df64effbd1d855a868d30f224b59dc862faa9e7a7**

Documento generado en 20/02/2024 03:44:38 PM

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