Calarcá Quindío, abril quince (15) de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-034
(Radicado 6313040030012023-00092-00)

Se procede a dictar sentencia en el proceso de Declarativo Verbal, con pretensión de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor Hernando Díaz López contra María Alexandra Carrera Negrelli, José Millán Carrera Negrelli y Paula Andrea Diaz García.

ANTECEDENTES

1. La demanda. En la demanda se afirma que el 24 de abril de 2017, entre el señor Hernando Díaz López, como arrendador, quien actuó por medio de la señora Olga Roció Bernal, y los señores María Alexandra Carrera Negrelli, José Millán Carrera Negrelli y Paula Andrea Diaz García, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la carrera 25 No. 25-15 Edificio Santafé apartamento 401, de Calarcá, y del que se describen sus linderos actuales, pactado un canon inicial de $ 450.000 mensuales los que se adeudan desde septiembre de 2021 por valor de $ 520.000, y, pese a varios requerimientos los arrendatarios no han 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 los demandados.

La actuación procesal: A través de apoderada judicial, el demandante presentó demanda para proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este Juzgado; la que fue admitida con auto del 19 de abril de 2023 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

Por proveído del 5 de junio de 2023, se decretó embargo de y retención de la quinta parte del excedente del salario mínimo legal mensual vigente y del 100% de los honorarios que deban pagarse al demandado José Milán Carrera Negrelli como empleado y/o contratista de la Unidad de Servicios Penitenciaros y Carcelarios - USPEC.

Los demandados María Alexandra Carrera Negrelli, José Millán Carrera Negrelli y Paula Andrea Diaz García, fueron notificados por aviso (art. 292 del C.G.P.) del auto admisorio de la demanda, el 19 de febrero de 2023, 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 demandados; pues, el demandante y los demandados 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. 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 arrendatarios de los demandados.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderada 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 25 No. 25-15 Edificio Santafé apartamento 401, 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 2021.

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 Hernando Díaz López, y los arrendatarios demandados, Señores María Alexandra Carrera Negrelli, José Millán Carrera Negrelli y Paula Andrea Diaz García, tenemos certeza de que el primero dio en arrendamiento a los segundos el inmueble ubicado en la carrera 25 No. 25-15 Edificio Santafé apartamento 401, 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 los demandados omitieron el pago del correspondiente canon de arrendamiento, desde el mes de septiembre de 2021; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y, 2. Los demandados al abstenerse de contestar la demanda, se tiene como cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en ella (art.97 inc. 1 del C.G.P.). 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 2021. También se condenará en costas a los demandados en favor del demandante.

Conforme lo dispone el art. 384 núm. 7 inciso 3 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.

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 2021 cada uno por $ 520.000, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 25 No. 25-15 Edificio Santafé apartamento 401, de Calarcá, celebrado entre el señor Hernando Díaz López, como arrendador, los señores María Alexandra Carrera Negrelli, José Millán Carrera Negrelli y Paula Andrea Diaz, como arrendatarios.

Segundo: **ORDENAR** la restitución definitiva del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse al demandante Hernando Díaz López, 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 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

HERNÁN CARVAJAL GALLEGO
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: **12804d61d696dd106cd15a342955a3afec2bce8f2ba6023bb0bed0559e5899f7**

Documento generado en 15/04/2024 11:56:10 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica