



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

Calarcá Quindío, agosto treinta y uno (31) de dos mil veintiuno (2021)

**Sentencia 02.10.20.115-270-30-059**

Radicado 6313040030012020-00284-00

Se procede a dictar sentencia en derecho en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Estella Muñoz Jiménez contra los señores Diego García Acosta y Fabio García Acosta.

**ANTECEDENTES**

**La demanda.** En la demanda se afirma que, el 26 de noviembre de 2012, entre la señora Estella Muñoz Jiménez, como arrendadora, y los señores Diego García Acosta y Fabio García Acosta, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 37 No. 26-09 de Calarcá, debidamente descrito por sus linderos actuales, para usarse como local comercial para bodega de verduras, con canon de arrendamiento pactado en \$ 450.000 mensuales; pago mensual que, debido al incremento, actualmente corresponde a \$ 500.000. Sin embargo, y desde junio de 2020, los demandados incumplieron con su obligación de pago.

Se dice también que según consta en el contrato, los arrendatarios renunciaron a los requerimientos, que el pago de los servicios públicos es obligación de los arrendatarios, quienes renunciaron a requerimientos, y que acordaron la terminación del contrato por la falta de pago de la renta mensual.

Con base en lo narrado, se pide: 1. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento descrito y en consecuencia se ordene la restitución del inmueble de la calle 37 # 26-09 de Calarcá.

**La actuación procesal:** A través de apoderado judicial, la demandante presentó demanda para proceso de restitución de inmueble arrendado, que correspondió a este Juzgado y, una vez subsanada, fue admitida con auto del 22 de enero de 2021 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

La notificación personal de los demandados Fabio García Acosta y Diego García Acosta se perfeccionó el 8 de junio de 2021, conforme a los lineamientos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. Pese a ello y frente a la demanda, guardaron silencio.

**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 son personas naturales. c.) Capacidad Procesal. Se cumple la regla del art. 54 del C.G.P., pues todos los sujetos procesales son personas mayores de edad, de quienes, conforme lo determina el art. 1503 del C. Civil, se presume capacidad para



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

disponer de sus derechos. d) La demanda en forma. La presentada para iniciar el proceso 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, 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 elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento –local comercial– regulado por los arts. 1974 y siguientes del C. Civil y por el art. 518 del C. de Comercio; 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, base de las pretensiones de la demanda, y de los anexos que la acompañan, tenemos claridad que, entre las partes, se celebró contrato escrito de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 37 No. 26-09 de Calarcá, destinado a local comercial que fue debidamente determinado 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 el mes de junio 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 la arrendadora demandante, señora Estella Muñoz Jiménez, y los arrendatarios demandados, señores Diego García Acosta y Fabio García Acosta, tenemos certeza de que la primera dio en arrendamiento a los segundos, el inmueble ubicado en la en la calle 37 No. 26-09 de esta ciudad, bien destinado a local comercial.

Si bien el inciso primero del art. 167 del C.G.P. impone a el deber de probar los supuestos de hecho que sirven de base para las pretensiones de una demanda, en



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

este caso, fuera de la necesidad de la prueba del contrato de arrendamiento, que sí se dio, la demandante ha quedado relevada 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 junio de 2020; y, conforme el inciso final del art. 167 del C.G.P. las negaciones indefinidas no requieren prueba. Y 2. Como los demandados no contestaron la demanda, guardando silencio respecto de ella, se da el efecto previsto en el art. 97 ibídem, de presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda. 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 junio de 2020. 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, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 37 No. 26-09 de Calarcá, celebrado entre la señora Estella Muñoz Jiménez, como arrendadora, y los señores Diego García Acosta y Fabio García Acosta, como arrendatarios.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del inmueble arrendado, el que deberá entregarse a la demandante, Estella Muñoz Jiménez.

**Tercero:** La restitución del inmueble la **DEBERÁN** hacer tanto 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**  
**Civil 001**  
**Juzgado Municipal**  
**Quindío - Calarca**

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:

**fa947dae7d56a7a1a6cae7b48deda21382c27e1a07e99e2b56ffbed2e5aa046d**

Documento generado en 03/09/2021 02:53:40 PM

Carrera 23 No. 39-22 Palacio de Justicia Rafael Uribe Uribe" Calarcá, Quindío  
[j01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmpalcalarca@cendoj.ramajudicial.gov.co)



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

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**