



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, septiembre veintisiete (27) de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-064

Radicado 6313040030012021-00222-00

Se procede a dictar sentencia en derecho en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Luz Marina Tarazona Bernal contra la Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica” y la señora Fanny Ramírez Castaño.

ANTECEDENTES

La demanda. En la demanda se afirma que el 7 de abril de 2019, entre la señora Luz Marina Tarazona Bernal, como arrendadora, la Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica” y la señora Fanny Ramírez Castaño, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento del inmueble denominado Chalet Santorini, ubicado en la vereda La Albania kilometro 3 vía a Barcelona, de Calarcá, debidamente descrito por sus linderos actuales, para usarse como local comercial, con canon de arrendamiento pactado en \$ 2.500.000 mensuales; canon que debido al incremento actualmente es de \$ 2.750.000. Además, que el pago de los servicios públicos es obligación de los arrendatarios. Sin embargo, desde septiembre de 2020, los demandados incumplieron su obligación de pagar.

Se dice también que el 23 de enero de 2019 se comunicó la no renovación del contrato.

Con base en lo narrado, se pide principalmente que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento descrito y que se ordene la restitución del inmueble arrendado.

La actuación procesal: A través de apoderada 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 19 de julio 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 Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica” y la señora Fanny Ramírez Castaño se perfeccionó el 3 de agosto de 2021, conforme a los lineamientos del artículo 8 de Decreto 806 de 2020. 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, la demandante y la demandada Fanny Ramírez Castaño son personas naturales, y la Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica”, es persona jurídica de

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

derecho privado que actúa a través de su representante legal, quien es mayor de edad. 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 fundación tiene plena capacidad de disposición 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 apoderada 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 denominado Chalet Santorini ubicado en la vereda La Albania, kilómetro 3 vía a Barcelona 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 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 la arrendadora demandante, señora Luz Marina Tarazona Bernal, y los arrendatarios demandados,

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

La Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica” y la señora Fanny Ramírez Castaño, tenemos certeza de que la primera dio en arrendamiento a los segundos, el inmueble denominado Chalet Santorini ubicado en la vereda La Albania, kilómetro 3 vía a Barcelona de Calarcá, 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 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 septiembre 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 septiembre 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 el contrato de arrendamiento del inmueble denominado Chalet Santorini ubicado en la vereda La Albania, kilómetro 3 vía a Barcelona de Calarcá, celebrado entre la señora Luz Marina Tarazona Bernal, como arrendadora, la Fundación Unidos Sí Podemos “Comunidad Terapéutica” y la señora Fanny Ramírez Castaño, como arrendatarios, por mora en el pago del canon desde el mes de septiembre de 2020.

Segundo: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado. Bien que deberá entregarse a la demandante Luz Marina Tarazona Bernal, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

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
Juzgado Municipal

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**

**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:

fdf8cfd9d1cbd372f477d02932227ba1b49c0ab2f279062d270d87adf72a790d

Documento generado en 27/09/2021 03:56:52 p. m.

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