



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

Calarcá Quindío, diciembre quince (15) de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia 02.10.20.115-270-30-085  
Radicado 6313040030012021-00106-00

Se procede a dictar sentencia en derecho en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Luz Edy Cardona Castillo contra el señor Baldomero Zapata Galeano.

**ANTECEDENTES**

**La demanda.** En la demanda se afirma que, el 15 de septiembre de 2014, entre la señora Luz Edy Cardona Castillo, como arrendadora, y el señor Baldomero Zapata Galeano, como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 27 A calle 30C No. 27 A-22 barrio Valencia de la actual nomenclatura (Mz. 9 Calle 31 Bis según certificado de tradición) de Calarcá, debidamente descrito por sus linderos actuales, con canon de arrendamiento pactado en \$ 400.000 mensuales; pago mensual que, debido al incremento, actualmente corresponde a \$ 600.000. Sin embargo, y desde septiembre de 2020, el demandado incumplió con su obligación de pago.

Se dice también que el pago de los servicios públicos es obligación del arrendatario.

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 carrera 27 A calle 30C No. 27 A-22 barrio Valencia de la actual nomenclatura (Mz. 9 Calle 31 Bis) de Calarcá.

**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 29 de abril de 2021 en el que, además, se dieron las ordenes pertinentes, conforme el art. 384 del C.G.P.

La notificación personal del demandado Baldomero Zapata Galeano se perfeccionó el 30 de julio de 2021, conforme a los lineamientos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. Pese a ello y frente a la demanda, guardó silencio.

La apoderada de la demandante informó que el inmueble fue desocupado por el demandado, sin embargo, indica que no ha realizado su entrega formal.

**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 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



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

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 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 de -prueba sumaria- declaraciones extra procesales rendidos por los señores Henry Celis García y José Aníbal Bonilla Rey rendidos ante la Notaría Segunda de Calarcá, respecto de la existencia del contrato de arrendamiento, la demandante ha probado, por un lado, su calidad de arrendadora del inmueble a restituir y, por otro, la calidad de arrendatario del demandado.

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 – Vivienda urbana- regulado por el artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, contrato que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“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 carrera 27 A calle 30C No. 27 A-22 barrio Valencia de la actual nomenclatura (Mz. 9 Calle 31 Bis) de Calarcá, destinado vivienda 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 Edy Cardona Castillo, y el arrendatario demandado, señor Baldomero Zapata Galeano, tenemos certeza de que la primera dio en

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**

arrendamiento al segundo, el inmueble ubicado en la carrera 27 A calle 30C No. 27 A-22 barrio Valencia de la actual nomenclatura (Mz. 9 Calle 31 Bis) de Calarcá, bien destinado a vivienda.

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 el demandado omitió 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 el demandado no contestó la demanda, guardó 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 al demandado 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 carrera 27 A calle 30C No. 27 A-22 barrio Valencia de la actual nomenclatura (Mz. 9 Calle 31 Bis) de Calarcá, celebrado entre la señora Luz Edy Cardona Castillo, como arrendadora, y el señor Baldomero Zapata Galeano, como arrendatario.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del inmueble arrendado, el que deberá entregarse a la demandante, Luz Edy Cardona Castillo.

**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 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**  
**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: **3c5fcf6746328766bf676603cba8d885ddf8bcfeaf818d94bcc7ec290022b620**

Documento generado en 16/12/2021 09:35:09 PM

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