



**CONSTANCIA:** Pasa a Despacho del señor Juez informando que, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, se encuentra vencido el término para excepcionar con el cual contaba el demandado ANDERSON DAVID ISAZA GOMEZ, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeuda.

Corrieron hábiles para acercarse a la Secretaría del Juzgado a solicitar las copias de la demanda, los días 10, 11, 12, 13 y 14 de abril de 2023, sin realizar pronunciamiento alguno. (Art. 291 CGP)

De la notificación realizada por aviso (Art. 292 CGP), corrieron hábiles para solicitar las copias los días 03, 04 y 05 de mayo de 2023.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días 08, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 29, 30 y 31 de mayo de 2023, 01, 02, 05, y 06 de junio de 2023. EN SILENCIO.

Calarcá Quindío, 08 de junio de 2023.

**YESENIA JURADO GARCIA**  
Secretaria.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA, QUINDIO**

Calarcá, Quindío; ocho (08) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 63-130-4003-002-**2022-00274-00**

Sentencia No. 047

PROCESO : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: : HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO  
DEMANDADO: : ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ  
ASUNTO : SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA.

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO.

**ANTECEDENTES:**

En el presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 03 de noviembre de 2022 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

**1º HECHOS JURIDICAMENTE RELEVANTES**

Entre la parte demandante HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO y el demandado ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ, celebraron contrato de arrendamiento de Local Comercial ubicado en la carrera 25 #40-28 de Calarcá, entregándose al arrendatario el 01 de septiembre de 2020 y fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$1.150.000) pagaderos los cinco primeros días de cada periodo.



El demandado incumplió con el pago de la renta desde el mes de junio de 2022, presentando mora desde esa fecha.

## **2º PRETENSIONES**

Declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de septiembre de 2020 entre HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO como arrendador, y ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ como arrendatario sobre el Local Comercial ubicado en la carrera 25 #40-28 de Calarcá al constituirse en mora, en cuanto al pago del canon de arrendamiento, desde la mensualidad que se inició el día 01 de junio del 2022.

Consecuente con lo anterior, que se decrete la Restitución del Inmueble ubicado en la carrera 25 No 40-28 del Municipio de Calarcá, alinderado así: ### Por el frente con la carrera 25, Por el Costado derecho con el mismo edificio demarcado con el No 40-26, Por el otro costado con predio demarcado con el No 40-34, por el fondo con parqueadero de Rodrigo Ortiz y por el cenit con loza de concreto que lo separa del segundo piso del mismo edificio. #### Que son los linderos actuales.

## **3º ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda una vez subsanada, fue admitida mediante auto de fecha 3 de marzo de 2022, en el cual se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 20 días.

Por solicitud de la parte interesada, mediante interlocutorio del día 13 de enero de 2023, se fijó como fecha y hora para realizar Inspección Judicial, de conformidad con el Numeral 8º del Artículo 384 del Código General del Proceso, el día 10 de marzo de 2023, a las 9:00 A.M.

En la fecha y hora anteriormente citada, mediante Audiencia de Inspección judicial, y de conformidad con el Numeral 8º del Artículo 384 CPG, se hace entrega provisional a la parte demandante del Bien Inmueble objeto de Restitución.

El demandado ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ se notificó de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

La parte demandada no se pronunció respecto de la demanda en el término otorgado para ello, ni se evidencia constancia que haya cancelado en su totalidad los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieron causando durante el trámite del presente proceso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 384 numeral cuarto del C.G.P., pues no fueron aportadas las consignaciones efectuadas por tales conceptos.

## **4º PRUEBAS RELEVANTES**

### **• Documentales.**

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre NUBIA SÁNCHEZ ARIAS como arrendadora, HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO y ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ como arrendatario.



## **5º CONSIDERACIONES**

### **1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso**

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento. Veamos:

El despacho, tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis; la demanda se ajusta a los requisitos generales consagrados en los artículos 82, 83, 84 y 89 del C.G.P; la capacidad para ser parte la ostenta el demandante pues es mayor de edad y con pleno ejercicio de su capacidad de ejercicio.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del C.G.P se cumple en debida forma, porque la parte demandante compareció al proceso a través de abogado inscrito.

La legitimación en la causa, como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción la promueve la persona que solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador, por pasiva, porque se formuló en contra de quien se reconoce como arrendatario y coarrendatario.

### **2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario.**

¿Se logró demostrar dentro del presente proceso la existencia de un contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado?

¿Existió incumplimiento al citado contrato de arrendamiento imputable a la parte arrendataria?

### **3. Generalidades sobre la restitución de bien inmueble (Local Comercial)**

La presente demanda se fundamenta en falta de pago de canon de arrendamiento al tenor de lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley 820 de 2003 que dispone:

*"1. Pagar el precio del arrendamiento **dentro del plazo estipulado en el contrato**, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido."*

El artículo 384 parágrafo 3 del Código General del Proceso establece:

*"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.2...3"*

De acuerdo a ello, es posible el proceso de restitución de inmueble arrendado cuando la demanda cumpla con los requisitos postulados en los artículos 82,83,84 *ibídem*, y al libelo se allegue prueba del contrato de arrendamiento. Así que, reunidos como se hallan los presupuestos procesales indispensables para proferir una decisión final, se hace forzoso un pronunciamiento de fondo sobre la cuestión debatida.

La doctrina enuncia:



*"Uno de los principios de la prueba judicial es el principio de contradicción, en virtud del cual, ella no puede ser apreciada si no se ha celebrado, con conocimiento de la contraparte, es decir, la prueba no contradicha carece de valor.*

### **El caso concreto.**

Del análisis en su conjunto, de las pruebas como de los elementos normativos se establece que:

La parte demandante invoca como causal para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones mensuales e incrementos (Numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003), adeudándolos desde el mes de junio de 2022, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Establece el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso que, si los demandados no se oponen en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, caso que se presentó dentro de éste trámite, pues la parte demandada fue notificada legalmente y transcurrido el término concedido para contestar la demanda, guardó silencio y no dio cumplimiento al depósito de los cánones de arrendamiento adeudados.

Como lo sucedido en este caso cumple con los presupuestos de la precitada disposición a ella se dará cabal cumplimiento.

Así las cosas, debe proferirse sentencia de única instancia en sentido de contestar afirmativamente el problema jurídico y condenarse a la parte demandada al pago de costas de acuerdo con lo establecido en el artículo 392 *ibídem*, que se liquidarán de conformidad con lo establecido en la misma norma.

### **Conclusión**

Del examen de los elementos ya descritos, se logra establecer que:

- La parte demandante en el libelo de demanda realizó una afirmación indefinida que alude al incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento. Manifestación que no fue refutada por el extremo pasivo.
- Se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión de la parte demandante.
- De conformidad con lo dispuesto y teniendo en cuenta la pretensión de la parte demandante, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo brevemente expuesto y sin que se precisen más consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD** de Calarcá Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,



## **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO**, el contrato de arrendamiento, celebrado por el señor HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía 18.386.389 como arrendador y ANDERSON DAVID ISAZA GÓMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía 1.104.708.120 como arrendatario, suscrito el 01 de septiembre de 2020, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 25 #40-28 de Calarcá, para ser destinados a Local Comercial, cuyos linderos se encuentran descritos en el Numeral 4.2 de las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR** la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, haciendo entrega definitiva del mismo a la parte arrendadora, señor HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía 18.386.389, toda vez que mediante audiencia de Inspección judicial del día 10 de marzo de 2023, se le hizo entrega provisional.

**TERCERO:** Se condena en costas a la parte demandada y se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V.) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el artículo 365 del Código General del Proceso.

**QUINTO: INCORPORAR** al expediente la citación a notificación personal y notificación por aviso, remitidas al demandado, para lo pertinente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA**  
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA  
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 83  
DEL 09 DE JUNIO DE 2023

YESENIA JURADO GARCÍA  
SECRETARIA

Firmado Por:

Diego Alejandro Arias Sierra

Juez

Juzgado Municipal

Civil 002

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: **82ca35f1b6a0c79887e638315f8103668012657a88b479594bfa36d62e5be920**

Documento generado en 08/06/2023 04:25:21 PM

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