



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

**CONSTANCIA:** Se deja en el sentido de indicar que, se encuentra fenecido el término con el cual contaba la demandada para pagar los cánones de arrendamiento adeudados o para excepcionar. Su notificación se surtió por aviso el día 31 de enero de 2023, tal como consta a folio en PDF 017 del expediente digital.

Días hábiles para retiro de copias: 1, 2 y 3 de febrero de 2023.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda, los días 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 de febrero y 1, 2 y 3 de marzo de 2023.  
EN SILENCIO.

Sírvase proveer.

Calarcá, 24 de marzo de 2023.

YESENIA JURADO GARCÍA  
Secretaria

Calarcá, Quindío, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintitrés (2023)  
Radicado N.º 63-130-4003-002-**2022-00110**-00  
Sentencia 030-2023

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO -  
VIVIENDA  
DEMANDANTE: EVERARDO ORREGO RAMÍREZ - 5880657  
DEMANDADO: FLOR MARÍA CARDONA PAREJA - 24585246

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (VIVIENDA URBANA)**, entre las partes enunciadas en el acápite que antecede.

### **ANTECEDENTES:**

En el presente proceso, que correspondió por reparto a este despacho, se profirió auto por el cual se inadmitió la demanda el día 27 de abril de 2022. Una vez subsanada en el término previsto para ello, se emitió auto admisorio de la demanda el 9 de mayo de 2022 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

#### **1. HECHOS JURÍDICAMENTE RELEVANTES**

Entre la señora FLOR MARÍA CARDONA PAREJA y el señor EVERARDO ORREGO RAMÍREZ, se celebró contrato de arrendamiento para vivienda urbana por el término



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

de un (1) año a partir del 15 de septiembre de 2018, sobre el bien inmueble ubicado en la casa 8 del barrio Giraldo, en el municipio de Calarcá, Quindío; determinado por los siguientes linderos contenidos en la demanda y en la declaración extrajudicial rendida por los señores JULIÁN ANDRÉS SALAZAR ZAPATA y JENNIFER ORREGO PARRA:

«Por el frente con la calle; por el lado derecho entrando con la propiedad de la señora Luz Adriana Jiménez; por el lado izquierdo entrando con predio de la señora Carmen Sofía Montoya y por el fondo con el predio de la señora Aurora Segunda y Luz Marina Flórez».

La arrendataria recibió el predio el día 15 de septiembre de 2018 y se fijó como canon de arrendamiento mensual la suma de SETENTA MIL PESOS M/CTE. (\$70.000), pagaderos de manera anticipada.

La demandada incumplió con el pago de la renta desde el mes de octubre de 2018, presentando mora desde esa fecha.

## **2. PRETENSIONES**

Se formulan como pretensiones, declarar la terminación judicial del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 15 de septiembre de 2018 sobre el bien inmueble ubicado en la casa 8 del barrio Giraldo, en el municipio de Calarcá, Quindío; determinado por los siguientes linderos:

«Por el frente con la calle; por el lado derecho entrando con la propiedad de la señora Luz Adriana Jiménez; por el lado izquierdo entrando con predio de la señora Carmen Sofía Montoya y por el fondo con el predio de la señora Aurora Segunda y Luz Marina Flórez».

De manera consecuente, se ordene la entrega del bien por parte de la demandada, así como su condena en costas.

## **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda, una vez subsanada, fue admitida mediante auto de fecha 9 de mayo de 2022, en el cual se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 20 días.

La demandada fue notificada por aviso el día 31 de enero de 2023, posterior a lo cual no se pronunció respecto de la demanda en el término concedido para ello. Tampoco se evidencia constancia de pago de los cánones de arrendamiento adeudados, ni de aquellos causados durante el trámite procesal, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012. Asimismo, no fueron aportadas consignaciones efectuadas por tales conceptos.

## **4. PRUEBAS RELEVANTES**

### **4.1. DOCUMENTALES**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

**4.1.1. DECLARACIÓN EXTRAJUDICIAL** de los señores JULIÁN ANDRÉS SALAZAR ZAPATA y JENNIFER ORREGO PARRA, identificados de manera respectiva con las cédulas de ciudadanía Nro. 1097400692 y Nro. 1005096420. A través de este se acredita la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor EVERARDO ORREGO RAMÍREZ, en calidad de arrendador, y la señora FLOR MARÍA CARDONA PAREJA, como arrendataria.

No se estima necesario el decreto de pruebas de oficio porque, en ausencia de controversia frente a lo pretendido, ha de atribuirse valor probatorio suficiente a los hechos relatados por la demandante.

## **5. CONSIDERACIONES**

### **5.1. 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 y 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; y, 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 contemplado en el artículo 73 de la Ley 1564 de 2012, se cumple en debida forma en tanto 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, ya que la acción la promueve quien solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador. Por pasiva, al formularse en contra de quien se reconoce como arrendatario.

### **5.2. PROBLEMAS JURÍDICOS: PRINCIPAL Y SUBSIDIARIO**

5.2.1. ¿Dentro del presente proceso se logró demostrar la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandante y el demandado?

5.2.2. ¿Existió incumplimiento al citado contrato imputable a la parte arrendataria?

### **5.3. GENERALIDADES SOBRE LA RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA**

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



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

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

El parágrafo 3 del artículo 384 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.»*

De acuerdo con lo previo, es viable el proceso de restitución de inmueble arrendado cuando la demanda cumpla con los requisitos postulados en los artículos 82, 83 y 84 *ibidem*, 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».*

#### **5.4. EL CASO CONCRETO**

Del análisis conjunto de las pruebas y de los elementos normativos, se obtiene que:

La parte actora invoca como causal para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte de la arrendataria en el pago de los cánones mensuales e incrementos adeudados desde el mes de octubre de 2018, hasta la fecha de presentación de la demanda. (Numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003).

Establece el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que, si el demandado no se opone durante el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, situación presentada dentro de este trámite. Ello, por cuanto la parte demandada fue notificada legalmente y, transcurrido el término otorgado 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 y condenarse a la parte demandada al pago de costas que serán liquidadas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 366 *ibidem*.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

## 5.5. CONCLUSIÓN

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

- La parte demandante en el libelo de demanda realizó una afirmación indefinida que alude al incumplimiento del ya citado contrato, por el no pago de los cánones de arrendamiento en cabeza de la parte demandada. 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 con base en lo anterior, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL 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 el día 15 de septiembre de 2018 entre el señor EVERARDO ORREGO RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 5880657, quien obra como arrendador; y la señora FLOR MARÍA CARDONA PAREJA, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 24585246, en calidad de arrendataria. Acuerdo elevado sobre el bien inmueble ubicado en la casa 8 del barrio Giraldo, en el municipio de Calarcá, Quindío; determinado por los siguientes linderos:

«Por el frente con la calle; por el lado derecho entrando con la propiedad de la señora Luz Adriana Jiménez; por el lado izquierdo entrando con predio de la señora Carmen Sofía Montoya y por el fondo con el predio de la señora Aurora Segunda y Luz Marina Flórez».

**SEGUNDO: ORDENAR** a la señora FLOR MARÍA CARDONA PAREJA, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 24585246, la **RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO** a través de la entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

**TERCERO:** La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto el demandado como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

**CUARTO: COMISIONAR** al **ALCALDE MUNICIPAL DE CALARCA (QUINDÍO)**, para realizar la entrega judicial del bien objeto de restitución. Le será librado despacho comisorio con los insertos del caso, si dentro del término concedido a la parte demandada para el efecto, no procede de conformidad. El comisionado



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO

dispone de facultades para allanar y valerse de la fuerza pública con el fin de cumplir la tarea encomendada, conforme a los artículos 112 y 113 del estatuto procesal.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Líquidense en su oportunidad legal por parte de la Secretaría del despacho, en la forma indicada en el artículo 366 de la Ley 1564 de 2012. Se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el artículo 365 del Código General del Proceso.

**SEXTO: INCORPORAR** al expediente la notificación por aviso de la parte demandada para los fines pertinentes.

Notifíquese y cúmplase

**DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA**  
Juez

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA  
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO NRO.  
45 DEL 27 DE MARZO DE 2023

YESENIA JURADO GARCÍA SECRETARIA

AG.

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: 307326b3dc2b97a87135c0295e2382b6b9a83487a7c4b70ef8fccbbd0e30d4aa

Documento generado en 24/03/2023 04:08:41 PM

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