



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022).

Ref. Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2022-00225-00.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por MARÍA DEL SOCORRO HOLGUÍN MORENO contra JOSÉ GABRIEL GIRALDO LÓPEZ.

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

La incoante manifestó que desde el año 2015, celebró un contrato verbal de renta con el reclamado, sobre el local 2, ubicado en la Carrera 23 # 16-33 de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el respectivo canon se fijó en la suma de \$350.000, y que el perseguido, desde el mes de junio de 2021, dejó de saldar el referido guarismo. En ese sentido, buscó que se terminara el aducido pacto y que se dispusiera la devolución del bien.

Una vez admitido el escrito introductorio, el que fue subsanado (auto de 10 de mayo hogaño), el convocado fue noticiado personalmente respecto del accionamiento impetrado, sin que hubiera fijado su postura sobre el particular.

III. CONSIDERACIONES:

A. DECISIONES PARCIALES DE VALIDEZ Y DE EFICACIA:

Se constata que la Autoridad Judicial, de acuerdo con los factores territorial y objetivo, cuenta con la competencia para desatar el pleito; que las actuaciones adelantadas son válidas, porque se ajustaron a las formalidades de ley; que los involucrados tienen la capacidad para ser parte y para comparecer al juicio, además que la demanda, después de ser rectificadora, se acomodó a los requisitos formales consagrados legalmente, siendo posible su tramitación; y que los citados sujetos procesales se encuentran legitimados en la causa e investidos del interés para obrar dentro del juicio; puntos sobre los cuales no se gestó debate.

Así, la debida concurrencia de los estudiados elementos, permite que el Estrado Jurisdiccional aborde, sin tropiezos, el examen del asunto y lo



resuelva.

B. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y SOLUCIÓN:

Para comenzar, es de advertir que el contrato de arrendamiento, conforme a las pautas legales que lo rigen, apunta a que una persona pueda gozar de una cosa. A cambio pagará periódicamente un rubro.

Desde esta perspectiva, se comprende que la aludida alianza, a más de ser nominada, en tanto que se encuentra regulada por el ordenamiento, es de carácter bilateral, ya que implica el surgimiento de obligaciones para ambas partes, esto es arrendador y locatario, siendo que el primero es quien debe garantizar el efectivo disfrute del bien, mientras que el segundo ha de solventar, en la forma convenida, el canon establecido.

Ahora, en el denotado escenario, o sea en lo relacionado con el cumplimiento de las prestaciones recíprocas de las partes, suelen presentarse diversas controversias, entre ellas las referentes a que el arrendatario deja de satisfacer las cargas que corren por su cuenta, más precisamente el pago de la renta; circunstancia que lleva al interesado a proponer el trámite encaminado a la terminación del contrato suscitado y la restitución del haber.

En ese campo, conviene anotar que, si la causal para procurar la devolución del bien es exclusivamente la mora en la solución de los valores concertados, el trámite será de única instancia y en ese entorno solamente pueden participar válidamente los comprometidos en el pacto.

Igualmente, es pertinente resaltar, en el descrito entorno, que el demandado no puede ser oído en el proceso, sino hasta el instante en que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado la cantidad que adeuda, en los términos establecidos por el inc. 1º, num. 4º, art. 384 del C.G.P.

Finalmente, huelga decir, a tenor de lo estipulado por el num. 3º, art. 384 *ibidem*, que, si el accionado no se opone en el término de traslado del escrito postulativo, el juez proferirá sentencia, ordenando la devolución de la heredad.

En este orden de ideas, en lo concerniente al caso concreto, se observa que la proponente efectivamente acreditó, a través de las declaraciones adosadas a las sumarias, que se celebró el alegado convenio de alquiler con el petitionado, sin que su contraparte hubiera controvertido, menos derruido las aseveraciones y probanzas expuestas sobre el particular.



Al tiempo, la implorante invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrió el reclamado en cuanto al cubrimiento de la renta; aspecto que tampoco fue desvirtuado en el curso de la tramitación, siendo que el nombrado rogado optó por guardar silencio en punto a las aspiraciones enarboladas por su contraparte. En definitiva, tales circunstancias conducen al Juzgador, sin mayores disquisiciones, a conceder las pretensiones entabladas.

Por otro lado, al margen de lo expuesto, se advierte que, en razón de lo dictaminado en el actual fallo, cae en el vacío la inspección judicial que se practicaría el próximo 7 de septiembre, con los fines erigidos por el ord. 8º, art. 384 del Compendio Ritual Vigente, quedando ello subsumido en el retorno del haber que aquí se dispondrá y que deberá realizarse con antelación a esa data.

C. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos al encartado y en beneficio de la implorante, ya que aquel resultó vencido en el proceso (art. 365-1 *idem*). En ese marco, se fijará como agencias en derecho la cantidad de \$252.000, de conformidad con las tarifas estatuidas por el num. 1º, art. 5º del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, proferido por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

IV.DECISIÓN:

A la luz de los argumentos previamente expuestos, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**, *“administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley”*

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JOSÉ GABRIEL GIRALDO LÓPEZ (arrendatario) y MARÍA DEL SOCORRO HOLGUÍN MORENO (arrendadora).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al accionado que restituya definitivamente a favor de la pretensora el local 2, ubicado en la Carrera 23 #16-33 de esta latitud. Dicha entrega deberá efectuarse en el plazo máximo de **10 días**, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: CONDENAR al convocado a saldar las costas rituales, las que serán computadas por secretaría. En su contabilización, involúcrese, como agencias en derecho, la cantidad de \$252.000.

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia

CUARTO: SIN LUGAR a desplegar la actuación que se había fijado para el día 7 de septiembre del año en curso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR
FIJACIÓN EN ESTADO DEL 26 DE JULIO DE 2022.
SECRETARÍA.

Firmado Por:

Luis Carlos Villareal Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 004

Armenia - 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: **bbf16eed9623ecbf55f9a699f2be474ac9a2d31bb42ccc106d5006ca172935f**

Documento generado en 22/07/2022 01:56:02 PM

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