

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020).

Ref. Proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2019-00654-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Le corresponde a este Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por DANIEL JOSÉ ROJAS RESTREPO contra JUAN CARLOS DUARTE VANEGAS, JOSÉ MIGUEL SÁNCHEZ MUÑOZ y FREIDA LUCÍA GARCÍA REYES

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

El suplicante señaló que celebró un contrato de renta con los accionados, el día 18 de febrero de 2019, sobre el bien raíz ubicado en la calle 25 Norte, N° 13-41, Parque Residencial Papiro, Apto. 202, Torre A de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el acuerdo se suscribió por el término de 12 meses, por un canon de \$750.000, y que los perseguidos, desde septiembre de 2019, dejaron de saldar el referido concepto. Finalmente indicó que los períodos anteriores habían sido pagados de manera extemporánea. En ese sentido, buscó que se terminara el pacto aducido y que se dispusiera la entrega del bien.

Una vez admitido el escrito introductorio (auto de 4 de octubre de 2019), y de que el interesado adelantara las correspondientes diligencias de notificación, los convocados SÁNCHEZ MUÑOZ y GARCÍA REYES guardaron silencio, mientras que el reclamado DUARTE VANEGAS se allanó a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES:

A. DECISIONES PARCIALES DE VALIDEZ Y DE EFICACIA:

Se constata que esta 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 se acomodó a los requisitos formales consagrados legalmente, siendo posible su tramitación; y que los citados sujetos procesales se encuentran legitimados en la causa y acreditan el interés para obrar dentro del juicio, puntos sobre los cuales no se gestó debate.

La debida concurrencia de los estudiados elementos, permite que el juzgado 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, que puede ser corporal o incorporal. 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 arrendatario, 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 locatario deja de satisfacer las cargas que corren por su cuenta, más precisamente el pago de la renta; circunstancia que lleva al arrendador a proponer el trámite encaminado a la terminación del contrato que se ha celebrado 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 el pago del canon de arrendamiento, 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 contexto, que el demandado no puede ser oído en el proceso, sino hasta el instante en que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor que adeuda, en los términos establecidos por el inc. 1º, num. 4º, del art. 384 del C.G.P.



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

En este orden de ideas, en lo concerniente al caso concreto, se observa que el proponente efectivamente acreditó que celebró un contrato de arrendamiento con los demandados, que fungieron como arrendatarios (fls. 9 a 22 de la infoliatura digital), y que invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrieron los convocados en cuanto al cubrimiento de la renta (fl. 6 *ibidem*).

Asimismo, se constata que en el auto que admitió el libelo introductorio, se advirtió a los encartados que no serían escuchados hasta tanto no depositaran las sumas que debían (fls. 52 y 53 del legajo virtual), siendo que aunque el deudor DUARTE VANEGAS solventó algunos de esos rubros, optó por aceptar los pedimentos, mientras que los restantes convocados dejaron de pronunciarse ante lo procurado; circunstancias que conducen a este juzgador, sin mayores disquisiciones, a conceder las pretensiones entabladas, emitiéndose las restantes medidas que concuerdan con esa postura inicial.

Por otro lado, se agregarán al expediente los soportes de pago acercados por el perseguido DUARTE VANEGAS.

C. CONCLUSIÓN:

Por lo tanto, se declarará terminado el atendido contrato de arrendamiento, disponiendo la respectiva restitución.

D. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos a los suplicados y en beneficio del reclamante, ya que aquéllos resultaron vencidos en el proceso (art. 365-1 del C.G.P.). Esto, sin que haya lugar a exonerar de tales guarismos al convocado JUAN CARLOS DUARTE, como quiera que si bien actuó en estas diligencias mediante Defensora Pública, ello no ocurrió en virtud del otorgamiento de un amparo de pobreza.

IV. DECISIÓN:

De acuerdo con 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 DANIEL JOSÉ ROJAS RESTREPO (arrendador) y JUAN CARLOS DUARTE VANEGAS, JOSÉ MIGUEL SÁNCHEZ MUÑOZ y FREIDA LUCÍA GARCÍA REYES (arrendatarios).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** que los accionados que restituyan definitivamente a favor del demandante el inmueble ubicado en la calle 25 Norte, N° 13-41, Parque Residencial Papiro, Apto. 202, Torre A, de la ciudad.

Dicha entrega deberá efectuarse en el plazo máximo de 10 días contados a partir de la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a los reclamados y a favor del actor. Líquidense por secretaría, incluyéndose en su cómputo la suma de \$666.600, como agencias en derecho.

CUARTO: AGREGAR a las sumarias los recibos de pago allegados por el perseguido DUARTE VANEGAS.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

ogc

CERTIFICO: Que el anterior auto se notificó a las partes por estado de hoy 15 de julio de 2020.
N° _____

SECRETARIA

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia

Firmado Por:

LUIS CARLOS VILLAREAL RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL ARMENIA

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: **af066f9696114afb31d7f5b6eadf358c6a62275df81d670d1a790292ad7a6cde**
Documento generado en 13/07/2020 12:23:04 PM