



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Ref. Proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2020-00137-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Le corresponde a este Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por EVER ANDRÉS VARGAS ESCOBAR contra JACOB DE JESÚS VARGAS SÁNCHEZ

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

El suplicante señaló que celebró un contrato de renta con el accionado, el día 4 de enero de 2008, sobre el bien raíz ubicado en la calle 22 N° 29-39, Bloque 2, Apartamento 202, Conjunto Residencial Los Nogales de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que se pactó como canon la cantidad de \$250.000; concepto que, para la data de interposición del asunto, ascendía a \$550.000, y que el perseguido, desde agosto de 2019, dejó de saldar el referido guarismo. 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 9 de julio de 2020), y de que el interesado adelantara las correspondientes diligencias de notificación, el convocado adosó un documento en el que aceptó que había celebrado el acuerdo esgrimido y que había dejado de saldar los correspondientes cánones, en virtud de los problemas gestados con su esposa, quien, a diferencia de él, permaneció en el bien raíz comprometido.

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, después de



subsanarse, 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. 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 interesado 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 el demandado, que fungió como arrendatario, y que invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrió el convocado en cuanto al cubrimiento del alquiler.

Asimismo, se constata que en el auto que admitió el libelo introductorio, se advirtió al encartado que de ningún modo sería escuchado hasta tanto no depositara las sumas que debía, siendo que el deudor se limitó a relatar diferentes sucesos que llevaron al incumplimiento, pero sin acreditar el pago de los conceptos adeudados, amén de que tampoco cuestionó la existencia o vigencia del arreglo; circunstancia que conduce a este juzgador, sin mayores disquisiciones, a conceder las pretensiones entabladas, emitiéndose las restantes medidas que concuerdan con esa postura inicial.

C. CONCLUSIÓN:

Por lo tanto, se declarará culminado el atendido pacto, disponiendo la respectiva restitución.

D. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos al suplicado y en beneficio del reclamante, ya que aquel resultó vencido en el proceso (art. 365-1 del C.G.P.). En ese marco, se fijará como agencias en derecho el valor de \$415.000, 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:

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 EVER ANDRÉS VARGAS ESCOBAR (arrendador) y JACOB DE JESÚS VARGAS SÁNCHEZ (arrendatario).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al accionado que restituya definitivamente a favor del demandante el inmueble ubicado en la calle 22 N° 29-39, Bloque 2, Apartamento 202, Conjunto Residencial Los Nogales de la presente 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 al reclamado y a favor del actor. Líquidense por secretaría, incluyéndose en su cómputo la suma de \$415.000, como agencias en derecho.

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

CERTIFICO: Que el anterior auto se notificó a las partes por estado de hoy 29 de SEPTIEMBRE de 2020.

SECRETARIA

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:

**b976fa5a72af5783f582ae6655441bd1accce28e32cfa7d92d8ac168147d4
aa4**

Documento generado en 25/09/2020 05:16:31 p.m.