



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, primero (1°) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Ref. Proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2018-00090-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Le corresponde a este Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por DANIELA ARIAS CORREA contra la sociedad FORTALEZA MOTORS S.A.S.

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

La suplicante señaló que celebró un contrato de renta con el ente accionado, el día 12 de septiembre de 2015, sobre el bien raíz ubicado en la carrera 19 N° 9-28 y 9-34 de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el acuerdo se suscribió por el término de 3 años. Adicionalmente, relató que el arreglo fue modificado por las partes mediante documento privado adiado a 20 de febrero de 2017, en el que se estableció el valor del canon y su desembolso por períodos. Seguidamente, sostuvo que la entidad perseguida, desde octubre de aquella anualidad, dejó de saldar el referido concepto. 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 16 de febrero de 2018), y de que la formulante adelantara las correspondientes diligencias de notificación, el organismo convocado guardó silencio.

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. 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 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 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 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 la proponente efectivamente acreditó que celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad demandada, la que fungió como arrendataria, y que invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrió la referida organización en cuanto al cubrimiento de la



renta.

Asimismo, se constata que en el auto que admitió el libelo introductorio, se advirtió a la agremiación encartada que no sería escuchada hasta tanto no depositara las sumas que debía, siendo que tal organismo dejó 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 último, se advierte que hasta que no transcurra el término legal contenido en el inc. 2 del num 7., del art. 384 *ibidem*, es inviable disponer la cesación de las medidas cautelares decretadas en su momento.

C. CONCLUSIÓN:

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

D. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos al ente suplicado y en beneficio de la reclamante, ya que aquél resultó vencido en el proceso (art. 365-1 del C.G.P.). En ese marco, se fijará como agencias en derecho la cantidad de \$7.241.400, 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 DANIELA ARIAS CORREA (arrendadora) y la sociedad FORTALEZA MOTORS S.A.S. (arrendataria).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a la empresa accionada que restituya definitivamente a favor de la demandante el inmueble ubicado en la carrera 19 N° 9-28 y 9-34 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 organismo reclamado y a favor de la proponente. Líquidense por secretaría, incluyéndose en su cómputo la suma de \$7.241.400, como agencias en derecho.

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

Eliana

CERTIFICO: Que el anterior auto se notificó a las partes por estado de hoy 2 de Octubre de 2020.
Nº

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:

**18a6ac6aad81e647471aa03791c73d74b49127b5b38f24d7ea0d5d25b15
3ebdc**

Documento generado en 30/09/2020 11:19:33 a.m.