



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Ref. Proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2020-00246-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Le corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por TERESA DE JESÚS HENAO contra MAURICIO ARISTIZÁBAL OSPINA y ELSA RUTH GÓMEZ HENAO.

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

La suplicante señaló que celebró un contrato de renta con los accionados, el día 19 de enero de 2019, sobre el bien raíz ubicado en la calle 2 N° 24-75, barrio Granada de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el acuerdo se suscribió por el término de 6 meses, por un canon de \$480.000; y que los perseguidos, desde febrero de 2020, dejaron 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 31 de julio del año que precedió), y de que la formulante adelantara las correspondientes diligencias de notificación, los convocados guardaron silencio.

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 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, 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 los encartados, los que fungieron como locatarios, y que invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrieron los referidos ciudadanos en cuanto al cubrimiento de la renta.

Asimismo, se constata que en el auto que admitió el libelo introductorio, se



advirtió a los suplicados que no serían escuchados hasta tanto depositaran las sumas que debían, siendo que tales rogados 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 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 a los suplicados y en beneficio de la reclamante, ya que aquellos resultaron vencidos en el proceso (art. 365-1 del C.G.P.). En ese marco, se fijará como agencias en derecho la cantidad de \$144.000, 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 TERESA DE JESÚS HENAO (arrendadora) y MAURICIO ARISTIZÁBAL OSPINA y ELSA RUTH GÓMEZ HENAO (arrendatarios).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a los accionados que restituyan definitivamente a favor de la demandante el inmueble ubicado en la calle 2 N° 24-75 del barrio Granada 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 a los reclamados y a favor de la

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia

proponente. Líquidense por secretaría, incluyéndose en su cómputo la suma de \$144.000, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN
EN ESTADO DEL 24 DE FEBRERO DE 2021. 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:

**1cbec95229c8ec5193651f3b7ac20ceb8ee35ae76add7482250124cc0891
8c92**

Documento generado en 22/02/2021 03:38:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>