



CONSTANCIA: El lapso con el que contaba el accionado, a fin de fijar su postura en torno a la acción entablada, culminó el pasado 2 de junio. Lo anterior, aclarándose que no se involucró en el cómputo del aducido período el día 26 de mayo hogaño, en el que operó el cese de actividades programado en razón del paro nacional. Sin actuaciones.

Armenia, 16 de junio de 2021.

JUAN CAMILO RÍOS MORALES
SECRETARIO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ref. Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2021-00221-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Le corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por HÉCTOR ALONSO RICO ECHEVERRI contra LUIS FELIPE CARMONA BARRERA.

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

El suplicante señaló que celebró un contrato de renta con el pretendido, el día 1º de octubre de 2000, sobre el bien raíz ubicado en la Cra. 23 No. 11A-39, Barrio Los Álamos 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 prorrogables, por un canon de \$800.000; y que el perseguido, desde el mes de enero de 2021, dejó de saldar el referido guarismo. En ese sentido, buscó que se terminara el pacto aducido, se dispusiera la entrega del bien y se impusiera el cubrimiento de la cláusula penal.

Una vez admitido el escrito introductorio (auto de 28 de abril del actual año), y de que el formulante adelantara las correspondientes diligencias de notificación, el convocado se abstuvo de emitir pronunciamiento en torno a los pedimentos enarbolados.



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 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 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 parte proponente alegó la existencia del respectivo negocio de alquiler, sin que su contraparte hubiera controvertido, menos derruido las aseveraciones y probanzas expuestas sobre el particular. Al tiempo, el demandante 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; circunstancias que conducen al Juzgador, sin mayores disquisiciones, a conceder las pretensiones entabladas, excepto la atinente al desembolso de la cláusula penal, en tanto que la debida concertación de ese componente de ninguna manera ha sido demostrada en el plenario, lo que, de otro lado, impide tener noticia fehaciente de su contenido y alcances, resultando inviable ordenar su cubrimiento.

C. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos al suplicado y en beneficio del implorante, ya que aquél resultó vencido en el proceso (art. 365-1 *idem*.). En ese marco, se fijará como agencias en derecho la cantidad de \$576.000, 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 HÉCTOR ALONSO RICO ECHEVERRI (arrendador) y LUIS FELIPE CARMONA BARRERA (arrendatario).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al encartado que restituya



definitivamente a favor del actor el inmueble ubicado en la Cra. 23 No. 11A-39, Barrio Los Álamos 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: DENEGAR el cubrimiento de la invocada cláusula penal.

CUARTO: 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 \$576.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 17 DE JUNIO DE 2021. SECRETARIO.

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:

**a549e88960400f17a9758841d688980fbb9ac6dce5d9ac7552b948d3c1be
e182**

Documento generado en 15/06/2021 03:30:44 p. m.

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