



CONSTANCIA: El lapso con el que contaba el accionado, a fin de fijar su postura en torno a la acción entablada, culminó el pasado 23 de agosto. Sin actuaciones.

Armenia, 2 de septiembre de 2021.

ANDRÉS FELIPE BETANCUR CALDERÓN
SECRETARIO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, dos (2) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Ref. Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2020-00284-00.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Le corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por MARÍA VICTORIA BUITRAGO SUÁREZ contra EXYNOBER CAÑÓN REYES.

II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:

La suplicante señaló que celebró un contrato de renta con el accionado, el día 24 de enero de 2011, el cual comenzó a regir a partir del 1° de agosto de 2015, sobre el local No. 1, ubicado en la Cra. 15 No. 19-40, edificio Cristóbal Colón de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el acuerdo se suscribió por el término de 5 meses prorrogables, por un canon de \$850.000; valor que, al momento de presentarse el memorial introductorio, ascendía a la suma de \$1.020.000. De otro lado, sostuvo que el perseguido, desde marzo de 2020, dejó de saldar el referido guarismo. En ese sentido, buscó que se terminara el pacto aducido y se dispusiera la entrega del bien.

Una vez admitido el escrito introductorio, el que fue subsanado en su momento (auto de 8 de septiembre de 2020), y de que la 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, después de rectificarse, 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 entorno, que el



demandado no puede ser oído en el proceso, sino hasta el instante en que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado la cantidad que adeuda, en los términos establecidos por el inc. 1º, num. 4º, art. 384 del C.G.P.

Finalmente, huelga decir, a tenor de lo estipulado por el num. 3º, art. 384 *ibidem*, que 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 efectivamente acreditó que celebró un convenio de arrendamiento con el peticionado, sin que su contraparte hubiera controvertido, menos derruido las aseveraciones y probanzas expuestas sobre el particular. Al tiempo, la actora 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.

Ahora, al margen de lo anterior, se aceptará la sustitución del poder, desplegada por el gestor judicial de la accionante; actuación que se ajusta a las previsiones contempladas por el inc. 5º, art. 75 del C.G.P., ya que tal actividad no fue expresamente prohibida por la respectiva participante del litigio.

De otro lado, se ordenará nuevamente la expedición del despacho comisorio, orientado a materializar el secuestro del bien raíz identificado con la matrícula inmobiliaria No. 103-26168, como lo solicitó el nuevo vocero judicial de la suplicante. Esto, anotándose que si bien, con antelación, fue ordenada tal delegación, ésta fue devuelta sin materializarse, lo que torna procedente que, en la actual oportunidad, hallándose pendiente la realización de la denotada aprehensión, se viabilice su ejecución.

C. COSTAS:

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos al encartado y en beneficio de la 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 \$1.110.000, 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 MARÍA VICTORIA BUITRAGO SUÁREZ (arrendadora) y EXYNOBER CAÑÓN REYES (arrendatario).

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al perseguido que restituya definitivamente a favor de la pretensora el local 1, ubicado en la Cra. 15 No. 19-40, edificio Cristóbal Colón 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 al convocado a saldar las costas rituales, las que serán computadas por secretaría. En su contabilización, involúcrese, como agencias en derecho, la cantidad de \$1.110.000.

CUARTO: RECONOCER como procurador judicial sustituto de la suplicante al togado CARLOS EDUARDO RAMÍREZ QUINTERO, identificado con C.C. N° 70.082.808 y T.P. N° 287.988 del C.S. de la J., en los términos y para los fines establecidos en el correspondiente memorial.

QUINTO: EMITIR por segunda vez el despacho comisorio orientado al secuestro del inmueble distinguido con el registro tabular No. 103-26168. Así, a través del CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES se remitirá el competente soporte al correo electrónico del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANSERMA (Reparto), con los insertos del caso, facultando a la enunciada Autoridad Judicial para que nombre, reemplace y fije honorarios al custodio que designe. Igualmente, se autoriza para que subcomisione o delegue la actuación encomendada en el funcionario o la dependencia que pueda ejecutar la decisión jurisdiccional.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021. SECRETARIO.

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia

Firmado Por:

**Luis Carlos Villareal Rodriguez
Juez Municipal
Civil 004
Juzgado Municipal
Quindío - 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:

**bfe7f3d4bcc1529c3daa6fce61863d67c2902518801f6a61113361e5e859b
c99**

Documento generado en 01/09/2021 03:49:27 PM

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