



**CONSTANCIA:** El lapso con el que contaba la rogada, a fin de fijar su postura en torno a la acción entablada, culminó el pasado 19 de enero. Sin actuaciones.

Armenia, 27 de enero de 2022.

**ANDRÉS FELIPE BETANCUR CALDERÓN**  
**SECRETARIO**

## **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

Armenia, veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022).

Ref. Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2021-00435-00.

### **I. OBJETO DE LA DECISIÓN:**

Corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por BLADIMIR ROJAS ROZO contra CLAUDIA ALEJANDRA CÉSPEDES RIVERA.

### **II. ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO:**

La parte incoante manifestó que el día 15 de octubre de 2019, celebró un contrato de renta con la reclamada, sobre el inmueble distinguido con el No. 9, ubicado en la Manzana O del barrio Los Libertadores de la presente ciudad, cuyas demás características se hallan establecidas en el plenario. Igualmente, adujo que el canon se fijó en la suma de \$500.000, y que la perseguida, desde el mes de mayo de 2021, dejó de saldar el referido guarismo. En ese sentido, buscó que se terminara el aducido pacto y que se dispusiera la devolución del bien.

Una vez admitido el escrito introductorio, el que fue subsanado (auto de 26 de agosto de 2021), y de que el extremo formulante adelantara las correspondientes diligencias de notificación, la convocada 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 ser rectificadora, 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 Estrado Jurisdiccional 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 suscitado 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 se celebró el alegado convenio de arrendamiento con la peticionada, sin que su contraparte hubiera controvertido, menos derruido las aseveraciones y probanzas expuestas sobre el particular.

Al tiempo, el incoante invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrió la reclamada en cuanto al cubrimiento del alquiler; aspecto que tampoco fue desvirtuado en el curso de la tramitación; circunstancias que conducen al Juzgador, sin mayores disquisiciones, a conceder las pretensiones entabladas.

#### **C. COSTAS:**

En esta ocasión, se ordenará el cubrimiento de los denotados gastos a la encartada y en beneficio del implorante, ya que aquélla resultó vencida en el proceso (art. 365-1 *idem*). En ese marco, se fijará como agencias en derecho la cantidad de \$360.000, 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:**

A la luz de 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 BLADIMIR ROJAS ROZO (arrendador) y CLAUDIA ALEJANDRA CÉSPEDES RIVERA (arrendataria).

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** a la accionada que restituya definitivamente a favor del pretensor el inmueble diferenciado con el No. 9, ubicado en la Manzana O, barrio Los Libertadores 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** a la convocada a saldar las costas rituales, las



que serán computadas por secretaría. En su contabilización, involúcrese, como agencias en derecho, la cantidad de \$360.000.

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

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR  
FIJACIÓN EN ESTADO DEL 28 DE ENERO DE  
2022. SECRETARIO.

**Firmado Por:**

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

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:

**2c855ec16c582b8455fdaf27552362925f2c8e41ab4e92ebba853d5e52661**  
**5e3**

Documento generado en 26/01/2022 04:45:14 PM

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