



**CONSTANCIA:** El lapso con el que contaba el rogado, a fin de fijar su postura en torno a la acción entablada, culminó el pasado 7 de diciembre. Sin actuaciones.

Armenia, 16 de diciembre de 2021.

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

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

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

Ref. Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2021-00469-00.

### **I. OBJETO DE LA DECISIÓN:**

Le corresponde al Despacho dictar sentencia dentro del asunto arriba referenciado, promovido por la sociedad RAÚL MEJÍA ISAZA INMOBILIARIA S.A.S., contra JANIER ANTONIO GIRALDO LOAIZA.

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

La parte incoante manifestó que el día 7 de agosto de 2007, inició el convenio de renta sobre el inmueble ubicado en la Cll. 16, Cras. 12 y 13, y distinguido con nomenclatura 12-06, 12-16 y 12-18, 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 \$300.000, y que el perseguido, desde el mes de septiembre de 2020, dejó de saldar el referido guarismo. En ese sentido, buscó que se terminara el aducido pacto y que se dispusiera la entrega del bien.

Una vez admitido el escrito introductorio (auto de 30 de agosto hogaño), y de que el extremo 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 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 el peticionado, sin que su contraparte hubiera controvertido, menos derruido las aseveraciones y probanzas expuestas sobre el particular.

Al tiempo, el organismo incoante invocó la finalización de ese acuerdo, en razón de la mora en que incurrió el reclamado 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 al encartado y en beneficio del ente 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 \$720.000, 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 entre la sociedad RAÚL MEJÍA ISAZA INMOBILIARIA S.A.S. (arrendadora) y JANIER ANTONIO GIRALDO LOAIZA (arrendatario).

**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** al accionado que restituya definitivamente a favor de la organización pretensora el inmueble ubicado en la Cll. 16, Cras. 12 y 13, con nomenclatura 12-06, 12-16 y 12-18 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

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal  
Armenia

serán computadas por secretaría. En su contabilización, involúcrese, como agencias en derecho, la cantidad de \$720.000.

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

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 11 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: **8d038321bb76622bc6c2d5d2633a7ace2c62da849c49fb6c980fe4213e2567e4**

Documento generado en 15/12/2021 10:27:28 AM

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