



CONSTANCIA: Se deja en el sentido de indicar que se encuentra fenecido el término para pagar o excepcionar con el cual contaban los demandados, quienes se notificaron por conducta concluyente mediante auto calendaro 22 de septiembre de 2021, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeudan.

Corrieron hábiles para retirar las copias los días: 26, 27 y 28 de octubre de 2021.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días: 29 de octubre, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11 y 12 de noviembre de 2021. EN SILENCIO.

Sírvase Proveer,

Armenia Q, 4 de febrero de 2022.

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
Secretaria.

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA - QUINDÍO**

Armenia, Quindío; Siete (7) de febrero de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO:	SENTENCIA NO. 004-2022
PROCESO:	VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE:	FLOR ELISA VALLEJO SALAZAR
DEMANDADO:	AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO LAURA VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ NANCY LÓPEZ OSPINA
RADICACIÓN:	630014003005- 2019-00688-00

Vista la nota secretarial que antecede, procede el despacho a proferir sentencia de única instancia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)**, promovido por las partes relacionadas en el epígrafe anterior.

ANTECEDENTES:

El presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 18 de noviembre de 2019 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

1º DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.

Entre la parte demandante FLOR ELISA VALLEJO SALAZAR y la parte demandada AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO, LAURA VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ y NANCY LÓPEZ OSPINA, celebraron contrato de arrendamiento del Apartamento 104 Bloque 17 Ubicado en Bosques de Palermo Calle 22 N # 19-170 de Armenia Quindío, perteneciente al folio de matrícula inmobiliaria número 280-140376; suscrito el día 24 de febrero de 2019, por el término de 12 meses prorrogable.



Adicional, como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$750.000,00 mensuales, los cuales se cancelarían durante los primeros 5 días de cada mes, incrementándose anualmente.

La parte demandada incumplió con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro de término convenido, presentando mora en el pago durante los meses de agosto a octubre de 2019.

2º PRETENSIONES

1º Que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 24 de febrero de 2019, y que tiene que ver con el bien inmueble ubicado en Bosques de Palermo Calle 22 N # 19-170 Apartamento 104 Bloque 17 de Armenia Quindío, cuyos linderos son: "POR EL SUR, en longitud de 10.75 metros, línea quebrada con muro común que lo separa del apartamento 103 del mismo bloque y vacío común; POR EL NORTE, en longitud de 8.72 metros con muro de fachada común que lo separa del vacío sobre zona verde común, POR EL ORIENTE, en longitud de 8.00 metros, con muro común y portón de acceso que lo separa de área común de circulación y vacío sobre zona común de acceso al bloque; POR EL OCCIDENTE, en longitud de 6.40 metros, con muro que lo separa del bloque 16; POR EL ZENIT, con placa de concreto de por medio al segundo piso; POR EL ÑADIR; con placa de concreto de por medio al nivel cero de parqueaderos y una altura libre entre placas de 2.20 metros. (fls. 06, 18 y 19 del cuaderno principal), por el incumplimiento y mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a octubre de 2019.

2º Se condene a la parte demandada efectuar la entrega del bien inmueble ubicado en Bosques de Palermo Calle 22 N # 19-170 Apartamento 104 Bloque 17 de Armenia Quindío, en favor de la arrendadora.

3º Que en caso de no producirse la restitución en el plazo fijado por el despacho, se proceda al lanzamiento con la fuerza pública si fuere del caso.

4º Que se condene en costas a los demandados.

3º ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 18 de noviembre de 2019, en el cual se ordenó correr traslado al demandado por el término de 20 días. (fl. 26)

Los demandados fueron notificados por CONDUCTA CONCLUYENTE del auto en mención y demás actuaciones a partir de la fecha de presentación del escrito de conformidad con el inciso 1º del artículo 301 del Código General del Proceso, es decir, desde el día 24 de junio de 2021, providencia en la cual igualmente se dispuso la suspensión del proceso por solicitud de las partes, reanudándose de oficio mediante auto calendarado 22 de octubre de 2021, una vez notificado transcurrió el término sin que hubieran comparecido las partes en contienda o propuesto excepciones de fondo.



4º P R U E B A S

• Documentales.

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre FLOR ELISA VALLEJO SALAZAR en calidad de arrendadora y AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO LAURA en calidad de arrendatario y VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ y NANCY LÓPEZ OSPINA en calidad de coarrendatarias.

2º Copia de la Escritura Pública No. 132 del 31 de enero de 2012 de la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Armenia Quindío.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento. Veamos Por qué:

El despacho, tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis; la demanda se ajustó a los requisitos generales consagrados en los artículos 82, 83, 84 y 89 del C.G.P; la capacidad para ser parte la ostenta la demandante pues es mayor de edad y con pleno ejercicio de su capacidad de ejercicio.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 63 de la Codificación Procesal Civil (artículo 73 del C.G.P), se cumple en debida forma, porque la parte demandante compareció al proceso a través de abogado inscrito.

La legitimación en la causa, como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción la promovió la persona que solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador, por pasiva, porque se formuló en contra de quien se reconoce en la relación como arrendatario y quien está facultado para controvertir las pretensiones impetradas.

2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario.

¿Se logró demostrar dentro del presente proceso la existencia de un contrato de arrendamiento entre demandante y demandados?

¿Existió incumplimiento al citado contrato imputable al extremo demandado?

3. Generalidades sobre la restitución de bien inmueble para (vivienda urbana)

La presente demanda se fundamenta en pago tardío del canon de arrendamiento al tenor de lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley 820 de 2003 que dispone:

*“1. Pagar el precio del arrendamiento **dentro del plazo estipulado en el contrato**, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.”*



El numeral 1 del parágrafo 3 del Art. 424 del C. De P. Civil (artículo 384 parágrafo 3 del Código General del Proceso) establece:

"...Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.2...3"

Para el caso, podemos ver como el artículo 424 del Código de procedimiento Civil (artículo 384 del Código General del Proceso) exige la presentación de prueba siquiera sumaria, que demuestre la existencia del contrato de arrendamiento, tanto más y como es el caso para obtener la restitución del bien inmueble arrendado con base en un contrato de arrendamiento con el lleno de los requisitos.

La doctrina enuncia:

"...Uno de los principios de la prueba judicial es el principio de contradicción, en virtud del cual, ella no puede ser apreciada si no se ha celebrado, con conocimiento de la contraparte, es decir, la prueba no contradicha carece de valor..."

El caso concreto.

Del análisis en su conjunto, de las pruebas como de los elementos normativos se establece que:

- A.** Entre demandante y los demandados existió prueba del contrato de arrendamiento, por cuanto la prueba allegada al proceso establece la existencia de dicho contrato, además teniendo en cuenta que no fue objetada, se da por sentado el valor probatorio de la misma.
- B.** Dentro del texto del contrato se pactó como una de las obligaciones del arrendatario en la cláusula *"Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de setecientos cincuenta mil pesos m/cte (\$750.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, en las oficinas del arrendador ubicadas en Armenia, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canos de arrendamiento será Reajustado en una Porción igual a (de acuerdo a lo que convengan las Partes), sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la Ley..."* (fl. 11 del cuaderno principal)
- C.** Además, en el contrato de arrendamiento se estipulo, en la cláusula décima segunda: *"(...) INCUMPLIMIENTO: el incumplimiento del arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendador para ejercer las siguientes acciones simultáneamente o en el orden que elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este contrato(...)"* (fl. 13 del cuaderno principal)
- D.** El arrendatario no pagó los cánones de arrendamiento en la forma acordada en el contrato, esto es de manera oportuna, y en el lugar allí dispuesto, de



conformidad con lo que fuera manifestado en el escrito de demanda, más exactamente en el cuarto de los hechos de la demanda. El arrendatario **AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO** en calidad de arrendatario y **LAURA VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ y NANCY LÓPEZ OSPINA** en calidad de coarrendatarias, dentro del trámite del proceso no desvirtuó la afirmación efectuada por la parte actora.

Conclusión

Del examen de los elementos ya descritos, se logra establecer que:

- El demandante probó el incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato, por pago tardío de los cánones de arrendamiento.
- Se declarará la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión del demandante.
- De conformidad con lo dispuesto y teniendo en cuenta la pretensión de la parte demandante, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato.

Por lo brevemente expuesto y sin que se precisen más consideraciones, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD** de Armenia Q., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, el contrato de arrendamiento, celebrado por **FLOR ELISA VALLEJO SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 24.495.168 en calidad de arrendador y **AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.553.681 en calidad de arrendataria, **LAURA VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ y NANCY LÓPEZ OSPINA**, identificadas con las cédulas de ciudadanía No. 1.094.972.167 y 41.916.052 respectivamente como coarrendadoras, mediante documento de fecha 24 de febrero de 2019, sobre el inmueble ubicado en Bosques de Palermo Calle 22 N # 19-170 Apartamento 104 Bloque 17 de Armenia Quindío, por falta de pago del canon de arrendamiento del inmueble, cuyos linderos se encuentran contenidos en los anexos del libelo de la demanda, en la copia de la Escritura Pública No. 132 del 31 de enero de 2012 de la Notaría Quinta del Circulo Notarial de Armenia Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, a la parte **AIZAR ALFONSO MEDINA SALCEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.553.681 en calidad de arrendataria, **LAURA VALENTINA GÓMEZ LÓPEZ y NANCY LÓPEZ OSPINA**, identificadas con las cédulas de ciudadanía No. 1.094.972.167 y 41.916.052 respectivamente como coarrendadoras, haciendo entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

TERCERO: La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto los demandados como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.



CUARTO: ORDENAR de una vez la expedición del despacho comisorio por intermedio del centro de servicios judiciales, dirigido a la Alcaldía de Armenia Quindío, de la ciudad en caso de no realizarse la entrega del inmueble en el término antes señalado.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada y se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V.) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el artículo 365 del C. G. del P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN
ESTADO EL: 8 de febrero de 2022

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
SECRETARIA

**DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
JUEZ**

Firmado Por:

**Diego Alejandro Arias Sierra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
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: **dddea24b38bc2e641af421b97a24539636b2b7830d602442a84758ca62b6ed2e**

Documento generado en 07/02/2022 11:33:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>