



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CÓRDOBA - QUINDÍO

REF. : RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN N° : 63 212 40 89 001 2022 00018 00
DEMANDANTE : LUZ MARINA ROJAS GAMEZ
DEMANDADO : DUBERNEY NARANJO VALENCIA

Córdoba, Quindío, julio quince (15) de dos mil veintidós.

SENTENCIA CIVIL No. 015

Se procede mediante esta providencia a expedir la sentencia del proceso de la referencia que conforme a Derecho corresponda sin hacer la diligencia de audiencia pública en el proceso con base en el artículo 278 del Código General del Proceso numerales 1 y 2, por cuanto ambos apoderados han solicitado expresa o tácitamente la expedición de la sentencia y porque tampoco hay pruebas que practicar en el proceso.

SINTESIS DE LOS HECHOS

Los señores LUZ MARINA ROJAS GAMEZ en su calidad de propietaria y el señor DUBERNEY NARANJO VALENCIA en su calidad de arrendatario, celebraron el Córdoba, Quindío, el día 30 de noviembre de 2020 un contrato de arrendamiento de parte de un inmueble rural denominando PLAYA 1, perteneciente a la Finca PETALUMA, el cual tiene una extensión aproximada de dos (02) cuadras, ubicada en la vereda Río Verde La Concha de Córdoba Quindío, el término de duración del contrato fue fijado en un (01) año a partir del primero (01) de diciembre del año dos mil veinte (2020), fecha en la cual se efectuó la entrega de tal parte del predio; el precio se fijó en la suma de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M.CTE) mensuales por cuadra, o sea, trescientos mil pesos (\$300.000 M.CTE) mensuales por las dos cuadras, pagaderos de manera anticipada los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes.

En el desarrollo del contrato de arrendamiento se presentaron desavenencias entre arrendador y arrendatario por la utilización de los servicios públicos del predio, esto es agua y energía, así como también se ha presentado dificultad en el pago de los cánones de arrendamiento, por cuanto el arrendatario solo cancela a la arrendadora la mitad de lo pactado, según dice la misma parte.

En cuanto a las pretensiones, la parte demandante solicita declarar terminado el contrato de arrendamiento que se ha celebrado entre la parte demandante y la parte demandada



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CÓRDOBA - QUINDÍO

por las causales de terminación referida en los numerales 6, 7 y 8 de la demanda, en consecuencia se ordene la restitución a favor de la arrendadora del predio, totalmente libre de bienes muebles que pertenezcan al demandado dentro del menor término posible, so pena de lanzamiento y finalmente la condena en costas.

Por su parte del demandado dice lo siguiente: En cuanto al hecho primero, es cierto, en cuanto al hecho segundo, es parcialmente cierto, la extensión del lote nunca fue clara, pues no se sabe si es una (01) o dos (02) cuadras la extensión de terreno arrendada por la parte demandante.

En cuanto al hecho tercero es cierto.

En cuanto al hecho cuarto es cierto.

En cuanto al hecho quinto, no es cierto, pues la parte demandante no cumplió con su obligación de hacer medir el lote, por lo tanto la parte demandada solo canceló siempre la suma de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M.CTE) que siempre fue aceptada por la parte demandante.

En cuanto al hecho sexto, no es cierto, la parte demandada arrendó el bien inmueble con la finalidad de cultivar hortalizas, objetivo que no pudo lograr por cuanto a pesar de haberse comprometido la parte demandante a suministrar el agua requerida, finalmente no cumplió con tal obligación y el cultivo de hortalizas de la parte demandada se marchitó y finalmente se murió por la falta de agua.

En cuanto al hecho séptimo, no es cierto por cuanto la parte demandante prometió a la parte demandada prestar una bodega rústica que existía cerca del predio, obligación que no cumplió por cuanto la parte demandante se comprometió a gestionar los permisos respectivos ante la CRQ para cortar la guadua necesaria para construir la bodega y no lo cumplió.

Al hecho octavo, es parcialmente cierto por cuanto ambos contratantes hacían uso de la energía eléctrica suministrada por la EDEQ y utilizando un solo contador de energía para el efecto, con los problemas que tal situación conlleva.

Al hecho noveno, es parcialmente cierto porque el demandado ha cancelado durante el término de ejecución del contrato la suma de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M.CTE), situación debidamente probada por la confesión de la misma parte demandante cuando narra su hecho noveno y confiesa que el demandado le paga ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M.CTE) mensuales.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CÓRDOBA - QUINDÍO

Al hecho décimo, no es cierto.

El hecho undécimo, es cierto.

Al hecho décimo segundo, es cierto.

Frente a las pretensiones se opone total y absolutamente a las instauradas por la parte demandante.

Este servidor, para expedir la sentencia atenderá lo dicho y confesado por ambas partes en el hecho noveno, por cuanto hay dudas de la extensión del bien que a la fecha no se sabe si son una (01) o dos (02) cuadras pero la cifra que confiesan ambas partes es igual, esto es ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M.CTE), por lo tanto no se aplicará el numeral cuarto, inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso, por cuanto ya está cancelado el canon de arrendamiento que ambas partes confesaron ser la renta del bien.

LAS PRUEBAS PARA EXPEDIR EL FALLO.

Existen en el proceso, el contrato de arrendamiento firmado por ambas partes, desahucio remitido por la parte demandante a la parte demandada, la respuesta a este documento por parte del demandado, acta de conciliación realizada el día 15 de diciembre de 2021 y la confesión de ambos de que celebraron un contrato de arrendamiento.

Estas pruebas serán apreciadas, según el artículo 176 del Código General del Proceso, esto es, de acuerdo con las normas de la sana crítica. Por ello se considera como debidamente probado el contrato de arrendamiento por cuanto el mismo tiene todos los requisitos establecidos en la Ley Civil para su validez y efectividad en un proceso. Igualmente la confesión de ambas partes tienen los requisitos establecidos en los artículos 191 y siguientes de Código General del Proceso. Por lo tanto, son el sustento legal del fallo respectivo.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba, Quindío, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por la autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora LUZ MARINA ROJAS GAMEZ, en su calidad de arrendadora y el señor DUBERNEY NARANJO VALENCIA, en su calidad de arrendatario.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CÓRDOBA - QUINDÍO

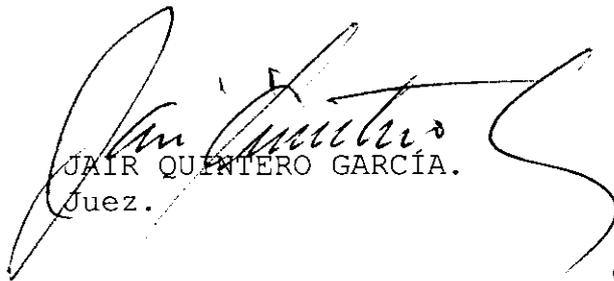
SEGUNDO: No es procedente ordenar la restitución del inmueble por cuanto éste, según lo confiesa la parte demandada ya está desocupado.

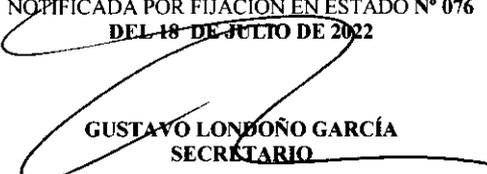
TERCERO: Tampoco es procedente el lanzamiento por lo anteriormente expuesto.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, pero solamente para liquidar las agencias en derecho, por cuanto ninguna otra erogación fue probada por las partes. Elabórese tal liquidación por secretaría.

QUINTO: Archívese el expediente una vez en firme esta providencia.

Notifíquese,


JAIR QUINTERO GARCÍA.
Juez.

LA PRESENTE PROVIDENCIA QUEDA
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 076
DEL 18 DE JULIO DE 2022

GUSTAVO LONDOÑO GARCÍA
SECRETARIO