

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYÁN**

Popayán, trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Sentencia Anticipada No. 002

**DEMANDANTE: MARIA ALEJANDRA GONZALEZ MOSQUERA
LORENZO PERAFAN GONZALEZ**
DEMANDADO: OMAR FRANCISCO DE LA PEÑA FERNANDEZ
**PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO**
RADICADO: 19001418900420220002300

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por la ciudadana **MARIA ALEJANDRA GONZALEZ MOSQUERA**, persona natural, vecina de esta ciudad en calidad de apoderada general de su hijo **LORENZO PERAFAN GONZALEZ**, quien a la fecha se encuentra como residente en Sidney (Australia); donde la parte demandante actúa a través de apoderado judicial, en contra del señor **OMAR FRANCISCO DE LA PEÑA FERNANDEZ**.

Lo anterior es procedente en virtud del numeral tercero del artículo 384 del C.G.P. y el artículo 390 inciso final en concordancia con el numeral 2° del artículo 278¹ del Código General del proceso, el cual da la facultad al juez de proferir sentencia anticipada cuando dentro del proceso no hubiese pruebas por practicar.

En lo pertinente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó:

“Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se toman innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

¹ **“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.**

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada. total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.” (Negrilla fuera de texto)

(...)

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

(...)

En el sub lite resulta procedente proferir un fallo anticipado pues, como se advirtió en el auto de 3 de noviembre de los corrientes, «no existen/ pruebas adicionales que deban recabarse» (folio 104 reverso), siendo anodino agotar las etapas de alegaciones y sentencia oral a que se refiere el numeral 4 del artículo 607 del Código General del Proceso.»

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A. LAS PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, la ciudadana MARÍA ALEJANDRA GONZÁLEZ MOSQUERA en calidad de apoderada general del señor LORENZO PERAFAN GONZALEZ, demandó al señor OMAR FRANCISCO DE LA PEÑA FERNANDEZ, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las hoy partes, sobre un inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Calle 78Norte No. 19-179 Conjunto Praia de la Unidad Residencial Habitanya Apartamento C-402 de esta ciudad, por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario, condenándose en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Del mismo modo, solicito ordenar el pago de los cánones y servicios públicos adeudados.

Por último, si la parte no restituye el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, solicita se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

Las pretensiones se sustentan en los **hechos** que a continuación se sintetizan:

1° Manifiesta que mediante contrato suscrito el 1° de agosto de 2021, la parte demandante entregó al demandado un inmueble destinado para vivienda y donde se pactó como canon de arrendamiento el valor de setecientos cincuenta mil pesos

mcte (\$750.000). Los linderos del bien se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda y el contrato de arrendamiento.

2° Indicó que el término de duración pactado fue por el termino de seis meses hasta el 1° de febrero de 2022, no obstante, señaló que desde el mes de septiembre el demandado, se sustrajo del pago de los cánones de arrendamiento pactados.

3° Sostuvo que, el día 16 de noviembre de 2021 requirió la entrega del bien inmueble por incumplimiento del pago de servicios públicos y de la mensualidad acordada por concepto de arrendamiento, más sin embargo precavio que el señor Peña Fernández, le indicó que este ya no vivía en dicho inmueble con ocasión de que habían efectuado el cambio de cerraduras en el inmueble objeto de debate, y que a su vez no había podido sacar sus bienes muebles, pues no puso ingresar nuevamente.

4° A la presentación de la demanda, el arrendatario adeuda los cánones causados desde el 1° de septiembre de 2021, así como el pago de los servicios públicos. Del contrato arrendado se puede establecer que el extremo pasivo renunció a los requerimientos para ser constituidos en mora.

B. ACTUACIÓN PROCESAL

Se trata de un proceso verbal sumario con trámite especial que se rige por las reglas del Código General del Proceso, el cual permite se dicte Providencia escrita, teniendo en cuenta que la demanda versa sobre incumplimiento del contrato, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos.

La demanda se admitió por auto de fecha 20 de enero de 2022, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado por aviso conforme al artículo 292 del C.G.P., el día 2 de septiembre de 2022, enviado a la dirección del inmueble arrendado.

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

En cuanto a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, señala:

"ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. (..)

La misma ley faculta al arrendador para la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, tal como se alega en el presente caso."

En cuanto a la mora, el artículo 1608 del Código Civil, establece:

"ARTICULO 1608. MORA DEL DEUDOR. *El deudor está en mora:*

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado: salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor." (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Ahora bien, se tiene que el contrato fue aportado en copia auténtica (folios 25 a 26 del plenario digital), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Se cuenta que una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; misma que fue estipulada en las cláusulas séptima y novena del contrato suscrito entre la parte demandante y el demandado; en este caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de

pagar los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados desde el mes de septiembre del 2021.

La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Además de lo anterior se deberá condenar en costas al demandado.

Ahora bien, respecto de la orden de pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos que refiere la parte demandante, es menester aclarar de entrada, que el proceso de restitución de inmueble arrendado no está diseñado para que se emitan ordenes pago a la parte demandada, pues para ello la normatividad colombiana cuenta con los procesos ejecutivos (Sección Segunda Título único Capítulo I del C. General del Proceso) para efectuar el cobro de lo adeudado por parte del demandado, más aun si se trata de una obligación expresa, clara y exigible, que consta en el contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, **EL JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN, CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento del bien inmueble identificado con M.I. No. 120-218737, ubicado en la Calle 78Norte No. 19-179 Conjunto Praia de la Unidad Residencial Habitanya Apartamento C-402 de la ciudad de Popayán, celebrado el 1º de agosto de 2022, entre la señora MARIA ALEJANDRA GONZALEZ MOSQUERA, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.529.978 de Popayán, en calidad de arrendadora y el señor OMAR FRANCISCO DE LA PEÑA FERNANDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 76.321.664 de Popayán, como arrendatario.

SEGUNDO: Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; Si no fuere posible la entrega voluntaria de parte del demandado, previo informe al respecto por parte del demandante al despacho, dispóngase de su LANZAMIENTO, junto con todas las personas que de ella deriven derecho, para tal efecto se COMISIONARÁ, a la ALCALDIA MUNICIPAL DE POPAYAN.

Con tal fin, librese despacho comisorio, con los insertos del caso, y con las facultades que le confiere la ley.

