

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
POPAYÁN

Popayán, tres (03) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

**Sentencia Anticipada No. 003**

**DEMANDANTE:** FABRICIO ANDRES HURTADO MEDINA  
**DEMANDADO:** HERNAN ADOLFO AGREDO ZEMANATE  
**PROCESO:** VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE  
INMUEBLE ARRENDADO  
**RADICADO:** 19001418900420220047600

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por el ciudadano **FABRICIO ANDRES HURTADO MEDINA**, persona natural, vecino de esta ciudad, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra del señor **HERNÁN ADOLFO AGREDO ZEMANATE**.

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 278<sup>1</sup> 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.*

*(...)*

*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*

<sup>1</sup> “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)

*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 apoderada judicial, el ciudadano FABRICIO ANDRES HURTADO MEDINA, demandó al señor HERNÁN ADOLFO AGREDO ZEMANATE, 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 urbana, ubicado en la Calle 12bis No. 4 – 40 del Barrio El Empedrado 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.

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°Que pese a existir un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el mismo no se arribó al petitorio de la demanda por cuanto el señor Hernán Adolfo Agredo Zemanate, jamás efectuó la autenticación del mismo y no dio entrega de este a la parte demandante, pese a encontrarse obligado a ello, según lo pactado.

2°Que mediante acta de conciliación parcial suscrita el 7 de diciembre de 2021 en el Centro de Conciliación de la Fundación Universitaria de Popayán, al interior del proceso No. 023-2429, la parte demandada aceptó que en el mes de octubre de 2019, la parte demandante entregó a este un inmueble destinado para vivienda y donde se pactó como canon de arrendamiento el valor de trescientos mil pesos mcte (\$300.000), valor que no incluía el pago de los servicios del agua y energía, y que

estaban a cargo del demandado. Los linderos del bien se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda.

3°Indicó que el término de duración pactado fue por el termino de un (01) año hasta el mes de octubre de 2020, no obstante, el mismo se prorrogó, más sin embargo señaló que desde el mes de enero hogaño el demandado, se sustrajo del pago de los cánones de arrendamiento pactados, hasta la fecha de presentación de la demanda, y de la obligación pactada en la conciliación efectuada en el mes de diciembre de 2021.

4°Sostuvo además que el 5 de mayo de 2022, se citó al arrendatario a nueva conciliación para el pago de los cánones adeudados y la entrega del bien inmueble, no obstante, el mismo nunca asistió, pese a ser notificado en debida forma.

5° A la presentación de la demanda, el arrendatario adeuda los cánones causados desde el 1° de enero de 2022, hasta el 22 de julio de 2022, así como el pago de los servicios públicos, y de las cuotas vencidas del acuerdo conciliatorio de los meses de junio y julio de 2022.

## **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 2 de agosto 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 11 de octubre de 2022, enviado a la dirección del inmueble arrendado, por cuenta de un servidor de este Estrado Judicial, según lo ordenado en esta instancia en auto interlocutorio No. 4058 de 29 de septiembre de 2022.

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 aunque si bien el contrato de arrendamiento no fue aportado al petitorio de esta demanda, se halla acta de conciliación parcial suscrita el 7 de diciembre de 2021 entre el arrendador y el arrendatario, en el Centro de Conciliación de la Fundación Universitaria de Popayán, (folios 4 a 8 del plenario digital). misma que presta merito ejecutivo según lo estipulado en el artículo 64 de la Ley 2220 de 2022 y 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, además, el acta de conciliación no fue tachado u objetada en su firma y contenido por el extremo pasivo, exceptuando la nugatoria presentada por el arrendador de hacer entrega del bien inmueble.

Se cuenta que una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, en este caso, en el

acta de conciliación, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; misma que se halla consagrada como causal de terminación unilateral en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003; 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 enero de 2022.

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 (ACTA DE CONCILIACIÓN), 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.

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. 2-2-54-86-63, ubicado en la Calle 12Bis No. 4-40 Barrio El Empedrado de la ciudad de Popayán, celebrado en el mes de octubre de 2019, entre el señor FABRICIO ANDRES HURTADO MEDINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.546.754 de Popayán, en calidad de arrendador y el señor HERNÁN ADOLFO AGREDO ZEMANATE, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.546.081, 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.

**TERCERO: CONDENAR EN COSTAS** al demandado. Por Secretaría practíquese la liquidación de costas de conformidad con el art. 365 del C. G. P., que se liquidaran de la siguiente manera: Fijar la suma de un salario mínimo legal mensual vigente del presente año, como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

**CUARTO: NOTIFÍQUESE** la presente Sentencia por estados electrónicos tal y como establece el artículo 295 del Código General del Proceso.

**QUINTO:** Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

**COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,



**PATRICIA MARÍA OROZCO URRUTIA**

**JUZGADO 4º DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYÁN**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior, es notificada por  
anotación en

ESTADO No. 195

Hoy, 4 de Noviembre de 2022

El Secretario,

**MAURICIO ESCOBAR RIVERA**