

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: HABITAT INMUEBLES  
DEMANDADO: ELIANA LUINA IRURITA  
RAD: 19001418900420210049500



REPUBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
POPAYAN

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: HABITAT INMUEBLES  
DEMANDADO: ELIANA LUINA IRURITA  
RAD: 19001418900420210049500

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**MOTIVO DE PRONUNCIAMIENTO**

En la fecha 23 de noviembre del 2021, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, con radicado No. 19001418900420210049500, propuesto por HABITAT INMUEBLES, a través de apoderado judicial, en contra de ELIANA LUINA IRURITA.

Lo anterior es procedente en virtud del numeral tercero del artículo 384 del C.G.P. y el artículo 390 inciso final 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 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.”*

Ajustándose los anteriores supuestos al presente asunto, este despacho procede a proferir sentencia anticipada de única instancia.

**SINTESIS PORCESAL**

En demanda presentada por HABITAT INMUEBLES, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de ELIANA LUINA IRURITA, se pretende que previos los trámites de un proceso Verbal Sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardceres de Campo Bello de la ciudad de Popayán, celebrado el 01 de agosto de 2018 entre la señora ADRIANA FERNANDEZ MONDRAGON en representación de la inmobiliaria “HÁBITAT

INMUEBLES "NIT. 34316344-1. y la señora ELIANA LUINA IRURITA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Solicita se condene a los demandados a realizar el pago de los cánones adeudados y los que se causen hasta la efectiva restitución del inmueble, que no se escuche a la demanda, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, se ordene realizar el pago de servicios adeudados, la entrega del bien inmueble arrendado, comisionando al funcionario correspondiente y conceder el derecho de retención de los bienes que se encuentren en el lugar.

Fundamenta en síntesis la parte demandante su demanda, en los siguientes:

#### **HECHOS:**

Manifiesta que suscribió con la señora ELIANA LUINA IRURITA, contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardeceres de Campo Bello, por el término de doce meses prorrogables, a partir del 01 de agosto de 2018.

Que el canon de arrendamiento mensual inicialmente se pactó en la suma de un millón cien mil pesos mcte (\$1'100.000), los cuales se debían cancelar anticipadamente dentro de los primeros 5 días de cada mes.

Indica que la demandada dejó de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, adeudando hasta dicho momento la suma de DIECISIETE MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS mcte (\$17'600.000), incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Manifiesta que la arrendataria no ha querido pagar el canon de arrendamiento pactado entre las partes y tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble a pesar de las diferentes fórmulas de arreglo que le expuso la demandante.

#### **PRETENSIONES:**

Pretende el demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardeceres de Campo Bello de la ciudad de Popayán, celebrado el 01 de agosto de 2018 entre la señora ADRIANA FERNANDEZ MONDRAGON en representación de la inmobiliaria "HÁBITAT INMUEBLES "NIT. 34316344-1. y la señora ELIANA LUINA IRURITA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Que se condene a los demandados a realizar el pago de los cánones adeudados y los que se causen hasta la efectiva restitución del inmueble, que no se escuche a la demanda, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, se ordene realizar el pago de servicios adeudados, la entrega del bien inmueble arrendado, comisionando al funcionario correspondiente y conceder el derecho de retención de los bienes que se encuentren en el lugar.

La parte demandante acompañó a la demanda como prueba de la obligación adquirida por las partes, contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardeceres de Campo Bello de la ciudad de Popayán.

#### **TRAMITE DEL PROCESO**

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 el no pago de los cánones de arrendamiento, al respecto estipula en el numeral 3° del Art 384 del C.G.P que: *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*.

Una vez surtida la notificación y vencidos los términos de traslado de la demanda, la señora ELIANA

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: HABITAT INMUEBLES  
DEMANDADO: ELIANA LUINA IRURITA  
RAD: 19001418900420210049500

LUINA IRURITA, guardó silencio.

Por tanto, se procede a dictar sentencia tal y como lo establece el núm. 3 del Art. Antes citado, en concordancia con el art 390 inciso final ibídem.

Por reparto correspondió a este despacho judicial la demanda, la cual fue radicada el 27 de julio de 2021 y fue admitida según auto Interlocutorio No. 2626 del 03 de agosto del mismo año.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos encontramos ante un proceso de Restitución de Inmueble, donde se informa el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato, incurriendo en mora en el pago correspondiente, siendo esta la causal invocada para la solicitud de terminación del contrato suscrito y la entrega del inmueble, obran en el expediente prueba idónea que acredita que el demandante es el arrendatario del bien que reclama, en cuanto a la existencia del contrato, obran en el expediente copia del mismo, el cual es plena prueba para despachar favorablemente las pretensiones incoadas, por cuanto la demandada no logró acreditar el pago de los cánones de arrendamiento y desvirtuar la mora alegada, por el contrario guardó absoluto silencio, pese a estar debidamente notificada de la existencia e inicio de este proceso en su contra.

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 orden de pago solicitada respecto de los cánones de arrendamiento adeudados y servicios públicos no cancelados, no hay lugar a despachar favorablemente esta pretensión en virtud de lo consagrado en el numeral 7, del artículo 384 del C.G.P., que dispone:

*“7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.*

*Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.*

*Las medidas cautelares se levantarán **si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados**, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.”*

De conformidad con la norma transcrita el proceso para perseguir el pago de los valores que pretende es el ejecutivo y no el verbal que aquí se tramita.

En cuanto al derecho de retención, el artículo 2000 del C.C dispone:

**“ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.**

*Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.”*

En el presente caso tal como se estableció con los medios probatorios oportunamente allegados, la parte demandante se abstuvo de cancelar los cánones de arrendamiento, entonces es posible conceder el derecho de retención solicitado, advirtiendo para garantizar los derechos fundamentales de la parte demandada, que se concederá exceptuando los bienes de carácter inembargable descritos en el artículo 594 del C.G.P. y que este tendrá vigencia en los términos del numeral 7, del artículo 384 del C.G.P, esto es, solamente por treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, sino se inicia el proceso ejecutivo para obtener el pago de los cánones adeudados.

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 ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardeceres de Campo Bello de la ciudad de Popayán, celebrado el 01 de agosto de 2018 entre la señora ADRIANA FERNANDEZ MONDRAGON en representación de la inmobiliaria “HÁBITAT INMUEBLES “NIT. 34316344-1. y la señora ELIANA LUINA IRURITA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

**SEGUNDO: DISPONER** la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la calle 34 N #12-43 Apartamento 504 del Barrio Atardeceres de Campo Bello de la ciudad de Popayán, en favor de HÁBITAT INMUEBLES “NIT. 34316344-1, en calidad de arrendador.

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: CONCEDER** el derecho de retención, solicitado por la parte demandante, exceptuando los bienes de carácter inembargable descritos en el artículo 594 del C.G.P., con vigencia en los términos del numeral 7, del artículo 384 del C.G.P, esto es, solamente por treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, sino se inicia el proceso ejecutivo para obtener el pago de los cánones adeudados.

**CUARTO: 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.

**QUINTO: NEGAR** orden de pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos, solicitado por la parte demandante, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: HABITAT INMUEBLES  
DEMANDADO: ELIANA LUINA IRURITA  
RAD: 19001418900420210049500

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

**SEPTIMO: CUMPLIDO** lo anterior archívese una vez hechas las anotaciones respectivas.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

La Juez,



PATRICIA MARIA 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. 192

Hoy, 24 de noviembre de 2021

El Secretario,

MAURICIO ESCOBAR RIVERA

