

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ
DEMANDADO: AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO
RAD: 19001418900420210046500



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

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ
DEMANDADO: AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO
RAD: 19001418900420210046500

SENTENCIA ANTICIPADA

MOTIVO DE PRONUNCIAMIENTO

En la fecha 17 de enero del 2022, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, con radicado No. 19001418900420210046500, propuesto por GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ, quien actúa en nombre propio, en contra de AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO.

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.”

En el presente proceso si bien la parte demandante solicita decretar como prueba interrogatorio de parte e inspección judicial para establecer el estado del bien inmueble y determinar la destinación del bien inmueble, para emitir decisión de fondo se puede prescindir de estas pruebas, pues son innecesarias, ya que con las pruebas que obran en el expediente, existe claridad sobre los hechos que fundamentan la demanda.

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

SINTESIS PORCESAL

En demanda presentada por GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO, se pretende que previos los trámites de un proceso Verbal Sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento I celebrado entre la señora GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 34526964, en calidad de arrendadora y la señora AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO, identificada con C.C. No. 34529383, en calidad de arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 13N – 76, de la ciudad de Popayán, por cambio de destinación de uso del bien sin autorización de la arrendadora y por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Solicita ordenar la entrega del bien inmueble arrendado, comisionando al funcionario correspondiente y condenar en costas a la demandada.

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

HECHOS:

Manifiesta que suscribió con la señora AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO, contrato de arrendamiento de vivienda urbana, No. 06573060, por el término de 12 meses, con fecha de inicio 16 de agosto de 2017.

Que el canon de arrendamiento se fijó en la suma de novecientos mil pesos (\$900.000), que se debían cancelar por parte del arrendatario, dentro de los cinco primeros días de cada periodo contractual.

Manifiesta que convinieron como canon de arrendamiento la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mensuales.

Refiere que en el contrato de arrendamiento, en la cláusula tercera se estableció la destinación del bien, para uso de vivienda.

Indica que la demandada ha incumplido con su obligación en cuanto al uso del bien, por cuanto actualmente le está dando un uso comercial para el desarrollo de la actividad de fabricación de muebles, pese a que la arrendadora no le ha dado autorización ni verbal ni escrita, actividad que además está deteriorando el inmueble.

Manifiesta que la demandada se ha abstenido de pagar el canon dentro de los términos convenidos y presenta una mora en el pago de los cánones correspondientes desde el mes de enero de 2021.

PRETENSIONES:

Pretende el demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento No. 06573060, del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 13N – 76, de la ciudad de Popayán, celebrado el día 16 de agosto de 2017, por cambio de destinación de uso del predio y por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Que se ordene la restitución del inmueble antes mencionado y se condene al pago de costas y agencias en derecho.

La parte demandante acompañó a la demanda como prueba de la obligación adquirida por las partes, contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. VV06573060.

Además, aportó certificado de tradición y libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-71236 ubicado en la carrera 7 # 13N – 76, recibos de pago de canon de arrendamiento y registro fotográfico del bien inmueble.

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 cambio de destinación de uso del bien de vivienda a

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ
DEMANDADO: AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO
RAD: 19001418900420210046500

comercial y el no pago de los cánones de arrendamiento.

En cuanto al trámite de este proceso, se estipula en el numeral 3º 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 parte demandante, mediante apoderado judicial se opuso a las pretensiones, sin acreditar el pago de los cánones de arrendamiento tal como dispone el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

El Despacho, con el fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción de la parte demandada, le concedió el término de cinco días, para acreditar dicha situación, pero la parte dejó vencer dicho término en silencio, por tanto, mediante auto No. 4439 de fecha 03 de diciembre de 2021, se resolvió tener por no contestada la demanda, providencia que se encuentra en firme por cuanto no fue objeto de recurso.

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 15 de julio de 2021 y fue admitida según auto Interlocutorio No. 2502 del 21 de octubre del mismo año.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos encontramos ante un proceso de Restitución de Inmueble, donde se informa el incumplimiento del contrato por indebida destinación del bien, el que fue pactado para el uso de vivienda y se le está dando uso comercial y por el no pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato, incurriendo en mora, siendo estas las causales invocadas para la solicitud de terminación del contrato suscrito y la entrega del inmueble, obran en el expediente prueba idónea que acredita que la demandante es la arrendadora 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 ni la indebida destinación del predio en cuanto a su uso comercial y no de vivienda, tal como fue pactado en el contrato.

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.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*
- 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. (...).”*

La misma ley faculta al arrendador para la terminación unilateral del contrato por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y por el cambio de destinación, causales que se alegan en el presente caso.

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ
DEMANDADO: AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO
RAD: 19001418900420210046500

En el expediente obra contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, en el que se estipula en la clausura segunda, el valor de los cánones de arrendamiento y la fecha en que deben cancelarse, para el caso dentro de los primeros cinco días contractuales.

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.

En el archivo 001, del expediente la parte demandante aporta recibos de pago de los cánones de arrendamiento donde se advierte que muchos de ellos fueron cancelados con posterioridad al día 20 del mes, esto es, por fuera del termino pactado, pero además la parte demandante informó que desde el mes de enero de 2021, no se le ha cancelado el canon respectivo, afirmaciones que no fueron desvirtuadas por la parte demandada.

En cuanto al cambio de destinación del uso del predio objeto de contrato de arrendamiento, el mismo fue pactado para uso de vivienda, de conformidad con la cláusula tercera del contrato, la parte demandante afirma que actualmente la demandada está dando al bien uso comercial para el desarrollo de la fabricación de muebles, para acreditar su dicho, aporta un registro fotográfico donde se observa muebles tanto en el antejardín del predio como en su interior, cabe señalar que esta afirmación también se tiene como cierta, en virtud del silencio de la parte demandada, quien no desvirtuó los hechos alegados y no acreditó la autorización expresa, ya sea verbal o escrita de la arrendadora para el cambio de uso de vivienda a comercial.

La ley ya mencionada, contempla la mora y el cambio de destinación de uso del bien, como causales unilaterales de terminación del contrato, pero además la cláusula séptima del contrato así lo estipula.

Entonces con los documentos aportados al expediente en forma oportuna por la parte demandante se establece la existencia del contrato y la obligación de pago en una fecha estipulada y el uso del bien, destinado a vivienda urbana, la consecuencia que genera el incumplimiento de estas obligaciones, establecida legalmente y por voluntad de las partes en el contrato, es la terminación unilateral del mismo, por tanto, existe plena prueba sobre las causales de terminación de contrato alegadas en la demanda, dando lugar a la terminación del contrato y la correspondiente orden de entrega del inmueble.

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

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: NEGAR la práctica de inspección judicial e interrogatorio de parte solicitados por la parte demandante, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento No. 06573060, del bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 13N – 76, de la ciudad de Popayán, identificado con M.I. No. 120-71236, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, celebrado entre la señora GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 34526964, en calidad

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ
DEMANDADO: AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO
RAD: 19001418900420210046500

de arrendadora y la señora AGUSTINA BOLAÑOS CAMAYO, identificada con C.C. No. 34529383, en calidad de arrendataria, el día 16 de agosto de 2017, por cambio de destinación de uso del predio y por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

TERCERO: DISPONER la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 13N – 76, de la ciudad de Popayán, identificado con M.I. No. 120-71236, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en favor de la señora GLADYS MARIA ASTUDILLO RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 34526964, en calidad de arrendadora.

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 él deriven derecho, para tal efecto se COMISIONARÁ, a la INSPECCIÓN DE POLICIA de esta ciudad. Con tal fin, librese despacho comisorio, con los insertos del caso, y con las facultades que le confiere la ley.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS a la demandada. 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: NOTIFIQUESE la presente Sentencia por estados electrónicos tal y como establece el artículo 295 del Código General del Proceso.

SEXTO: EJECUTORIADA la presente providencia, archívese el expediente, 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. 006

Hoy, 18 de enero de 2022

El Secretario,

MAURICIO ESCOBAR RIVERA

11 11 11 11

11

11 11 11 11

11