

DTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DDO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO



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

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DEMANDADO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100

SENTENCIA ANTICIPADA

MOTIVO DE PRONUNCIAMIENTO

En la fecha 21 de febrero del 2022, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, con radicado No. 19001418900420200033100, propuesto por ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA, quien actúa en nombre propio, en contra de WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ.

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 ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ, se pretende que previos los trámites de un proceso Verbal Sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA, identificado con C.C. No. 12976085, en calidad de arrendador y el señor WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ, identificado con C.C. No. 76324017, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble identificado con M.I. No. 120-116871,

DTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DDO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
ubicado en la calle 13 No. 11-29 barrio José Hilario López, de la ciudad de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y los servicios públicos.

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

Solicita que el demandado no sea escuchado hasta tanto no acredite el pago de lo adeudado.

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

HECHOS:

Manifiesta que suscribió con el señor WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ, contrato de arrendamiento del bien inmueble identificado con M.I. No. 120-116871, ubicado en la calle 13 No. 11-29 barrio José Hilario López, de la ciudad de Popayán, por el termino de 06 meses, con fecha de inicio 15 de diciembre de 2017.

Que el canon de arrendamiento se fijó en la suma de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000), que se debían cancelar por parte del arrendatario, dentro de los cinco primeros días de cada mes, canon reajustado en la suma de un millón setecientos cincuenta mil (\$1750.000), para el año 2020.

Refiere que en el contrato de arrendamiento, en las clausulas décimo quinta y novena se estableció la mora en el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos como causal de terminación del contrato.

PRETENSIONES:

Pretende el demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado respecto del bien inmueble identificado con M.I. No. 120-116871, ubicado en la calle 13 No. 11-29 barrio José Hilario López, de la ciudad de Popayán con fecha de inicio 15 de diciembre de 2017, por cambio de destinación de uso del predio y por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y de servicios públicos.

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, factura de energía electrónica No. 65480843.

Además, aportó certificado de tradición y libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-116871.

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 mora en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos.

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”*.

En el presente proceso las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso hasta el día 15 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta que el demandado accedió a efectuar la entrega voluntario del predio, en el mismo escrito indican que no hubo mora en el pago de servicios públicos y que para la suscripción del documento se encontraba al día en los cánones de arrendamiento.

En cuanto a la notificación en el documento antes mencionado el señor WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ, manifiesta que se entiende por notificado, que recibió la última notificación

DTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DDO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
el día 05 de mayo de 2021, que recibió la demanda, sus anexos y la subsanación, y vencidos los términos de traslado de la demanda, venció en silencio.

El Despacho, una vez vencido el término de suspensión, ordenó reanudar el trámite del proceso y solicitó información respecto a la entrega o no del predio.

El apoderado de la parte demandante informó que el demandado incumplió con la entrega del predio y solicitó dar continuidad al trámite del proceso.

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 04 de septiembre de 2020 y fue admitida según auto Interlocutorio No. 3247 del 11 de diciembre 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 arrendador 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 el demandado no logró acreditar el pago de los cánones de arrendamiento en los términos pactados en el contrato y desvirtuar la mora alegada, por el contrario guardó absoluto silencio, pese a estar debidamente notificado 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 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.

Revisado el contrato se advierte que en la cláusula tercera en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento se pactó que debía efectuarse los cinco primeros días de cada mes, y el recibo posterior del valor por parte del arrendador no invalidaría los efectos de la mora determinados en el contrato, en la cláusula décimo quinta se estableció como causal de terminación unilateral del contrato la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

En el presente caso la parte demandante al momento de presentar la demanda alegó la mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre

DTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DDO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

el 15 de julio y 15 de agosto de 2020, sin que la parte demandada haya logrado desvirtuar dicha afirmación, no acreditó que haya efectuado el pago en los términos establecidos en el contrato, esto es, dentro de los primeros cinco días de cada mes, incurriendo entonces en mora.

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, dentro de los primeros cinco días de cada mes y la consecuencia que genera la mora, en este caso, establecida por voluntad de las partes y también por la ley, por tanto existe plena prueba sobre la causal de terminación de contrato alegada en la demanda, dando lugar a la terminación del contrato y la correspondiente orden de entrega del inmueble.

En el presente caso tal como se estableció con los medios probatorios oportunamente allegados, la parte demandada se abstuvo de cancelar los cánones de arrendamiento en el término previsto, entonces es posible acceder a las pretensiones demandadas.

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. 120-116871, ubicado en la en la calle 13 No. 11-29 barrio José Hilario López, de la ciudad de Popayán, celebrado el 07 de diciembre de 2017, entre el señor ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA, identificado con C.C. No. 12976085, en calidad de arrendador y el señor WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ, identificado con C.C. No. 76324017, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: DISPONER la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, identificado con M.I. No. 120-116871, ubicado en la en la calle 13 No. 11-29 barrio José Hilario López, de la ciudad de Popayán, en favor de ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA, identificado con C.C. No. 12976085, 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, líbrese 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.

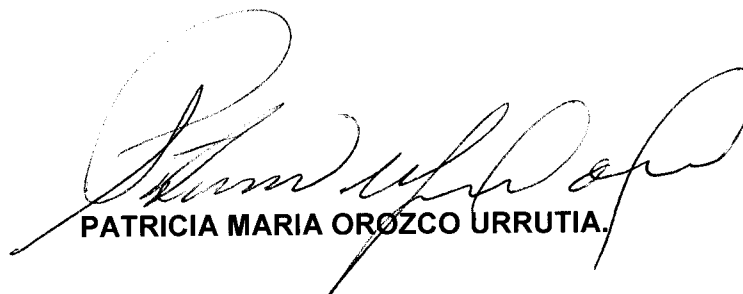
CUARTO: NOTIFÍQUESE la presente Sentencia por estados electrónicos tal y como establece

DTE: ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA
DDO: WILSON FERNANDO SANDOVAL MARTINEZ
RAD: 19001418900420200033100
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
el artículo 295 del Código General del Proceso.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



PATRICIA MARIA OROZCO URRUTIA.

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

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior, es notificada por
anotación en

ESTADO No. 31

Hoy, 22 de febrero de 2022

El Secretario,

MAURICIO ESCOBAR RIVERA

