



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)

Proc.:	VERBAL SUMARIO RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Radic.:	2020-00409-00
Dte.:	PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA
Ddo.:	LUIS HURTADO MACA Y OTRA

Popayán, veinticuatro (24) de junio dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA ANTICIPADA

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por el párrafo 3º del artículo 390, el cual faculta al juez a proferir sentencia anticipada cuando no hubiere más 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 tornan 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.

El demandante por intermedio de apoderado judicial, inició proceso VERBAL SUMARIO en contra de LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO, conforme lo siguientes,

HECHOS:

PRIMERO: Conforme documento privado, fechado el 01 de agosto de 2018, el señor PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA, entregó a título de arrendamiento, al señor LUIS HURTADO MACA, un inmueble localizado en la carrera 13 No. 4-24 de esta ciudad, y a la señora DORIS HURTADO, sobre el bien inmueble determinado como aparece registrado en la Matricula inmobiliaria No. 120-68694 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$1.068.000.00), los cuales al tenor de la cláusula tercera del contrato, deberían ser cancelados dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en la residencia del arrendador, allí mismo señalada. Que al momento de prorrogarse se reajustó en UN MILLÓN CIENTO VEINTIDÓS MIL PESOS (\$1.122.000.00).

TERCERO: Como término de duración del contrato se fijaron un (01) año, prorrogables, contados a partir del día 01 de agosto de 2018 hasta el 01 de agosto de 2019 como termino inicial, dicho contrato se prorrogó automáticamente por un término igual.

CUARTO: El inmueble arrendado se destinó única y exclusivamente para vivienda del arrendatario conforme la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción.

QUINTO: El arrendatario renunció en forma expresa a los requerimientos privados y judiciales previstos en el Artículo 2035 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 384 del C.G.P.

SEXTO: El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, en efecto el arrendatario adeuda a mi poderdante las mesadas correspondientes a los meses de Mayo, Junio y Julio de 2020 es decir tres meses.

SÉPTIMO: De acuerdo a lo consagrado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento suscrito, se estableció, que la falta de pago en el canon de arrendamiento de un solo período es razón suficiente para que el arrendador de por terminado el contrato de forma unilateral.

PRETENSIONES:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 01 de agosto de 2018, entre los señores PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA, y LUIS HURTADO MACA junto con la señora DORIS HURTADO en su calidad de codeudor, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del periodo comprendido entre los meses de Mayo, Junio y Julio de 2020, referido al inmueble ubicado en la carrera 13 No. 4-24 de esta ciudad.

SEGUNDA: Declarar que los demandados incumplieron en el contrato de arrendamiento por incumplimiento en los pagos de los cánones a partir de los meses de Mayo, Junio y Julio de 2020.

TERCERO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y restituir al demandante la entrega del inmueble referido al demandante.

CUARTO: Que no de efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la Sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de entrega del inmueble al demandante.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La entidad accionada contestó la demanda y alegó las siguientes excepciones de fondo: i) Inexistencia de la obligación, ii) Inexistencia de contrato y iii) Falta de legitimación por pasiva.

Decisiones sobre validez y eficacia del proceso.

I. Competencia:

Este Juzgado es competente para conocer del proceso, conforme lo previsto en el artículo 17 del CGP., y por lo tanto se procederá a proferir sentencia de única instancia, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

II. Eficacia del proceso:

En este asunto se reúnen los requisitos para dictar sentencia, consistentes en: A) competencia, B) la demanda se presentó en debida forma; C) capacidad para ser parte, dado que el demandante acudió mediante apoderado judicial, y la parte demandada se notificó debidamente, aportando el certificado de existencia y representación legal; y D) capacidad procesal, que tienen ambas partes, puesto que las dos son personas naturales mayores de edad.

Así las cosas y cumplidos los presupuestos válidos para desatar la relación jurídico procesal, y tras evidenciar que a las partes les asiste interés para intervenir tanto por activa como por pasiva, además de no existir causal de nulidad que impida dictar sentencia, se adentrará el juzgado en el estudio del caso.

Problemas jurídicos:

Se debe resolver los siguientes problemas jurídicos:

i. ¿Está probada la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre las partes de este proceso?

ii. ¿Se configuran la causal de terminación del contrato de arrendamiento, imputable a lo demandados, alegadas por el demandante?

CONSIDERACIONES

Respecto a la existencia del contrato de arrendamiento:

El demandante expone que mediante documento privado del 01 de agosto de 2018, él suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, siendo el objeto del contrato el inmueble localizado en la carrera 13 No. 4-24 de esta ciudad, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 120-68694 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán.

Por su parte, el demandado LUIS HURTADO MACA, al sustentar las excepciones de fondo que denominó "inexistencia de la obligación" e "inexistencia del contrato", afirma que tal y como se pudo constatar por este despacho en la diligencia de inspección judicial al bien inmueble en conflicto, se determinó la existencia de un nuevo contrato con nuevos arrendatarios, que inducen a la terminación del contrato perseguido en este asunto. También menciona que por el acuerdo entre las partes se dio

la terminación del contrato sub judice, cumpliéndose el 30 de junio de 2020 la entrega del inmueble.

Descendiendo al plenario, encontramos que, efectivamente como lo expuso el demandante, entre él y los demandados se suscribió un contrato arrendamiento el día primero de agosto de 2018 sobre el inmueble objeto del litigio, en el cual se estableció un canon de arrendamiento de \$1.068.480. Esta prueba documental, aunada al hecho de la aceptación del mismo convenio por parte del demandado LUIS HURTADO MACA, nos permite establecer con absoluta claridad la existencia del contrato arrendamiento ya referenciado.

Ahora bien, respecto a la terminación por mutuo acuerdo de dicho contrato, alegada por el demandado LUIS HURTADO MACA, observa el despacho que no existe en el plenario ninguna prueba documental que indique que efectivamente entre el señor PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZÚÑIGA y los demandados se llegó a algún acuerdo de finiquitar el multicitado convenio contractual.

Es cierto que en la diligencia de inspección judicial que realizará este despacho dentro del presente proceso se percibió la presencia de una persona diferente a los demandados viviendo en el interior del inmueble objeto del litigio, sin embargo, a juicio de esta judicatura, dicho suceso no ostenta la entidad suficiente para asumir que la voluntad del señor PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZÚÑIGA estaba encaminada a finiquitar el contrato arrendamiento suscrito con LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO y a su vez entregárselo a una nueva arrendataria. Por el contrario, las reglas de la experiencia y el grado de parentesco que adujo la señora que habitaba el inmueble el día de la inspección judicial, genera más tendencia asumir una cesión del contrato de manera unilateral por parte del señor LUIS HURTADO MACA.

Consideraciones respecto a la terminación del contrato de arrendamiento

El demandante manifiesta que el arrendatario omitió su deber de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo, junio y Julio de 2020.

Descendiendo al plenario nuevamente, nos encontramos de manera reiterada con la carencia probatoria, imputable a los demandados, sobre el pago de los cánones de arrendamiento anteriormente referidos, razón suficiente para acreditar que se configura la causal endilgada por el demandante para la terminación del contrato arrendamiento.

Corolario de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda, se ordenará la parte demandada la restitución del inmueble.

Condena en costas y Agencias en derecho:

Conforme al artículo 365 del C.G.P. y teniendo en cuenta que prosperaron la totalidad de las pretensiones, se condenará en costas solidariamente a

la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaría. En lo que refiere a las Agencias en Derecho, con base en el artículo 5° del Acuerdo N° PSAA16-10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se imponen las mismas a cargo de los demandados y en favor del demandante por valor de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000 m/cte)

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del bien inmueble localizado en la carrera 13 No. 4-24 de esta ciudad, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 120-68694 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, suscrito el 1° de agosto de 2018 entre PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA como arrendador y LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO como arrendatarios, por el incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria dado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble objeto del presente proceso a favor de PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA.

TERCERO: ORDENAR a los demandados LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, hagan ENTREGA del bien inmueble objeto de restitución al demandante PEDRO MIGUEL MUÑOZ ZUÑIGA en su calidad de propietario.

CUARTO: Si no se hace la entrega voluntaria, **DECRETAR** EL LANZAMIENTO DE LOS ARRENDTARIOS LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO del inmueble objeto del litigio, actuación que se comisiona realizar a la Inspección Superior de Policía Municipal (O. de R.) de esta localidad a quien se le enviará atento Despacho Comisorio en su oportunidad.

QUINTO: CONDENAR EN COSTAS solidariamente a los señores LUIS HURTADO MACA y DORIS HURTADO. Se fija la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000 m/cte)** como agencias en derecho a favor del demandante.

NOTIFÍQUESE¹ Y CÚMPLASE

Firmado Por:

VICTOR FABIO DE LA TORRE VARGAS

¹ La presente providencia se notifica en estado N° 062 del 25 de junio de 2021

**JUEZ
- DE LA CIUDAD DE -**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**1d0290afd5eff712a5726c14601885fe97d5502653dd087ee2be40
8f14ea6bb8**

Documento generado en 24/06/2021 01:34:31 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**