



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

Proc.:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radic.:	2021-00231-00
Dte.:	MARIA MERCEDES MOSCOSO
Ddo.:	OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO Y OTRA

Popayán, enero dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por el parágrafo 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 los señores OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCIO DEL SOCORRO MONTILLA O, conforme lo siguientes,

HECHOS:

- 1.-** Entre la extinta señora MARIA SABINA MOSCOSO CORONADO y los demandados celebraron el contrato de arrendamiento del LOCAL COMERCIAL ubicado en la calle 67N #11-41 barrio BELLO HORIZONTE de esta ciudad, mediante documento privado calendado el 22 de junio del año 2015 por el término de 12 meses contados desde la fecha del documento, con un canon de arrendamiento mensual por valor de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$420.000), reajustables cada año según acuerdo de las partes, los que se debían pagar los primeros cinco días de cada periodo mensual en la residencia de la arrendadora.
- 2.-** El inmueble arrendado fue adquirido por su propietaria mediante REMATE celebrado por el juzgado TERCERO CIVIL MUNICIPAL de Popayán el 18 de agosto del año 2004, acta que fue legalmente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria **120-133811** alinderado de la siguiente manera: "**NORTE**, con predio de JOSE VICENTE SALAZAR BONILLA; **SUR**, con vía de acceso

al inmueble; **ORIENTE**, con los lotes 1 y 2; **OCCIDENTE**, con el lote número 12", con área aproximada de 104 mts², área construida de 97,82 mts²

3.- El canon de arrendamiento se convino en la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$420.000) mensuales pagaderos en los primeros 5 días de cada periodo con incremento anual de lo que conviniesen las partes contratantes si se llegase a dar la prórroga. De tal manera que habiéndose sucedido esta los arrendatarios y la arrendadora convinieron que entre los meses comprendidos entre el 24 de noviembre del año 2018 al 24 de noviembre del año 2019 se pagase como valor del canon la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$491.000) y desde el 24 de noviembre del año 2019 la suma de QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$520.000) mensuales

4.- Los demandados incurrieron en mora del pago del canon de arrendamiento desde el 24 de noviembre del año 2018 hasta la actualidad llegándose a generar un valor acumulado de DOCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$12.144.000) con corte a 24 de abril del presente año. Al valor adeudado los inquilinos abonaron con fecha 23 de octubre del año 2020 la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) y con fecha 21 de noviembre del año 2020 la suma de QUINIENTOS VEINTIUN MIL PESOS (\$521.000) quedando un saldo insoluto de SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS (\$7.623.000) Al anterior valor se suman los meses transcurridos desde el 24 de noviembre del año 2020 a 24 de abril del año 2021 por un valor de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$2.605.000)

5.- Los demandados renunciaron expresamente al desahucio y los requerimientos legales conforme a lo consagrado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, empero, con fecha 20 de mayo del año 2020 se les previno de ponerse al día en el pago de lo adeudado por concepto de los cánones atrasados. Habiéndose violado el contrato de arrendamiento los inquilinos no tienen derecho a la renovación de que habla el artículo 518 num.1 del Código de Comercio.

6.- La arrendadora MARIA SABINA MOSCOSOS CORONADO falleció en esta ciudad el 18 de abril del año 2019 como se hace constar en el registro de defunción que se allega como medio de prueba dejando como única heredera a la representada MARIA MERCEDES MOSCOSO nacida el 9 de mayo del año 1983 como consta en el registro civil de nacimiento anexo.

7.- La sucesión intestada de la fallecida no se ha levantado aún, por lo tanto, la heredera MARIA MERCEDES MOSCOSO tiene la legitimidad por activa para impetrar esta acción en favor del acervo hereditario conforme lo habría realizado su señora madre contra los arrendatarios por el no pago de los cánones de arrendamiento.

PRETENSIONES:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 22 de junio de 2015, entre la ya fallecida MARIA SABINA MOSCOSO CORONADO, y los señores OLIVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCÍO DEL SOCORRO MONTILLA O, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del periodo comprendido desde el mes de Noviembre de 2018 hasta abril de 2021, referido al inmueble ubicado en la calle 67N #11-41 Barrio BELLO HORIZONTE

SEGUNDA: Declarar que los demandados incumplieron en el contrato de arrendamiento por incumplimiento en los pagos de los cánones a partir del mes de No

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 demanda no fue contestada

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 la demandante acudió mediante apoderado judicial, y la parte demandada se notificó adecuadamente y D) capacidad procesal, que tienen ambas partes, puesto que ambos son personas naturales.

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 los demandados, alegadas por el demandante?

CONSIDERACIONES

Respecto a la existencia del contrato de arrendamiento:

El demandante expone que mediante documento privado del 22 de junio de 2015, él suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, siendo el objeto del contrato el inmueble localizado en la calle 67N #11-41 Barrio BELLO HORIZIONTE de esta ciudad, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 120-48990 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán.

Por su parte, los demandados renunciaron expresamente al desahucio y los requerimientos legales conforme a lo consagrado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, empero, con fecha 20 de mayo del año 2020 se les previno de ponerse al día en el pago de lo adeudado por concepto de los cánones atrasados.

Descendiendo al plenario, encontramos que, efectivamente como lo expuso el demandante, entre él y los demandados se suscribió un contrato de arrendamiento el día veintidós (22) de junio de 2015 sobre el inmueble objeto del litigio, en el cual se estableció un canon de arrendamiento de \$420.000. Esta prueba documental, nos permite establecer con absoluta claridad la existencia del contrato de arrendamiento ya referenciado.

Consideraciones respecto a la terminación del contrato de arrendamiento

El demandante manifiesta que los arrendatarios omitieron su deber de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes desde el mes de Noviembre de 2018.

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 de 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 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 calle 67N #11-41 Barrio BELLO HORIZIONTE de esta ciudad, identificado con la Matricula inmobiliaria No. 120-48990 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, suscrito el 22 de Junio de 2015 entre MARIA SABANA MOSCOSO CORONADO como arrendadora y OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCÍO DEL SOCORRO MONTILLA O 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 MARIA SABANA MOSCOSO CORONADO (acervo hereditario)

TERCERO: ORDENAR a los demandados OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCÍO DEL SOCORRO MONTILLA O que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, hagan ENTREGA del bien inmueble objeto de restitución a la demandante MARIA MERCEDES MOSCOSO.

CUARTO: Si no se hace la entrega voluntaria, **DECRETAR** EL LANZAMIENTO DE LOS ARRENDATARIOS OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCÍO DEL SOCORRO MONTILLA O 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 OLVER IGNACIO VARGAS PACHECO y ROCÍO DEL SOCORRO MONTILLA O. 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


VÍCTOR FABIO DE LA TORRE VARGAS
Juez

¹ *La presente providencia se notifica en estado N° 004 del 19 de enero de 2022*

