

Radicado No. 19130408900220220007800
Demandante: Rosa Elena Avirama Mapallo y otra
Demandado: Carlos Danilo Quiroga Rodríguez
Proceso declarativo restitución de bien inmueble arrendado

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Cajibío ©
j02prmpalcajibio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Sentencia civil No. 010

Diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Identificación del tema de decisión:

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada conforme a lo ordenado en el fallo de Tutela del 18 de octubre de 2022 emitido por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Popayán.

Hechos:

Expresan las demandantes que la señora Alina Consuelo Avirama, en calidad de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento, previa autorización de la señora Rosa Elena Avirama Mapallo (copropietaria), del bien inmueble denominado Bella Vista, área de 3 Has 9330 metros cuadrados ubicado en la vereda La Unión, Corregimiento La Capilla de Cajibío, Cauca, con matrícula inmobiliaria No. 120-186887. El contrato de arrendamiento se celebró con el señor Carlos Danilo Quiroga Rodríguez.

El termino de duración del contrato fue de 04 años contados a partir del 01 de enero de 2021, cuyo canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$2.000.000, que se cancelarían los primero 05 días hábiles de cada año.

El demandado ha incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento del año 2022, que debió ser cancelado el 05 de enero.

La arrendadora agotó distintos requerimientos previos para lograr el pago del canon de arrendamiento, sin haber logrado su cometido.

Pretensiones:

La demandante solicita:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento.
2. Se condene al demandado a restituir el bien inmueble arrendado.
3. Que no se escuche al demandado mientras no consigne el valor adeudado.
4. Se ordene la restitución provisional del bien.
5. Se condene en costas.

Contestación de la demanda:

El 19 de agosto de 2022 el demandado remitió vía correo electrónico la contestación de la demanda, no obstante, no acreditó el pago del canon adeudado, por lo que no puede ser escuchado en el proceso con fundamento en el artículo 384 del CGP.

Consideraciones:

Radicado No. 19130408900220220007800
Demandante: Rosa Elena Avirama Mapallo y otra
Demandado: Carlos Danilo Quiroga Rodríguez
Proceso declarativo restitución de bien inmueble arrendado

Frente a la terminación anticipada del proceso se tiene que el artículo 278 del CGP señala:

“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

(...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...)

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Sobre la sentencia anticipada y su forma de emitirla, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indica:

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00).

En consecuencia, la emisión 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.

Siendo así, tenemos que no hay pruebas por practicar, en atención a que la prueba que obra en el proceso es de carácter documental, razón por la cual es procedente emitir sentencia anticipada.

Aunado a lo anterior, el numeral 3 del artículo 384 del CGP señala que si no se presenta oposición dentro del término de traslado, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. En este caso, el demandado no pagó el canon adeudado por lo que no puede ser escuchado en el proceso y en consecuencia no hubo oposición.

Aclarado lo anterior, se procede a emitir la sentencia correspondiente.

El artículo 1973 del CC define el contrato de arrendamiento como *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.*

Conforme al artículo 2000 Ibidem, el arrendatario está obligado a pagar el canon de arrendamiento.

Una de las causales para terminar el contrato de arrendamiento es por sentencia judicial (art. 2008 Num. 4 CC).

Radicado No. 19130408900220220007800
Demandante: Rosa Elena Avirama Mapallo y otra
Demandado: Carlos Danilo Quiroga Rodríguez
Proceso declarativo restitución de bien inmueble arrendado

El artículo 384 del CGP regula todo lo relacionado al trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado.

En este caso, se cuenta con el contrato de arrendamiento suscrito por la señora Alina Consuelo Avirama (arrendadora) y Carlos Danilo Quiroga Rodríguez (arrendatario), en donde se da a título de arriendo un lote de terreno para cultivo de maíz, frijol y zapallo, denominado Bella Vista con una extensión de 3 Has 9330 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Unión, corregimiento La Capilla del municipio de Cajibío, con matrícula inmobiliaria No. 120-186887.

La duración del contrato es de 04 años a partir del 01 de enero de 2021 y cuyo canon de arrendamiento se pactó en la suma de \$2.000.000 anuales, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros 05 días hábiles de cada anualidad. El contrato se suscribió el 01 de enero de 2021.

Se tiene también la autorización de la señora Rosa Elena Avirama Mapallo (copropietaria del inmueble) a la señora Alina Consuelo Avirama para la celebración del contrato de arrendamiento.

También se cuenta con el certificado de tradición del predio 120-186887 (bien objeto de arrendamiento) en donde se observa que las señoras Alina Consuelo Avirama y Rosa Elena Avirama Mapallo son propietarias de este.

El 18 de agosto de 2022 se llevó a cabo la inspección judicial al predio mencionado, con el fin de resolver la solicitud de restitución provisional solicitada por la parte demandante. En dicha diligencia se observó los cultivos con los que cuenta el predio sembrado por el arrendatario y se concluyó que este no estaba abandonado ni en grave deterioro por lo que se negó la restitución provisional.

A raíz de esa inspección judicial el despacho mediante auto del 22 de septiembre de 2022 decretó una prueba de oficio para establecer el avalúo de las siembras y/o cultivos, entre otras determinaciones, para lo cual se designó un perito de la Alcaldía de Cajibío.

Mediante fallo de Tutela del 18 de octubre de 2022 el Juzgado 1 Civil del Circuito de Popayán dejó sin efectos la anterior decisión y ordenó que se emitiera la sentencia anticipada solicitada por la parte demandante.

De esta forma, al no existir oposición por parte del demandado se procederá a ordenar la restitución del inmueble, pues si bien contestó la demanda no canceló el canon adeudado lo cual trae consigo que no pueda ser escuchado en el proceso y por ende es como si no hubiese contestado la demanda.

Se acreditó por parte de las demandantes la existencia del contrato de arrendamiento y ante la manifestación de la falta de pago, ello traslada la carga de la prueba a la parte demandada, quien debe acreditar que si pagó el canon adeudado, lo cual no se hizo en este trámite. Es más, por esa razón el demandado no pudo ser oído en este proceso.

Por lo tanto, el juzgado ordenará la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble ordenado a las demandantes dentro de los 10 días siguientes.

Radicado No. 19130408900220220007800
Demandante: Rosa Elena Avirama Mapallo y otra
Demandado: Carlos Danilo Quiroga Rodríguez
Proceso declarativo restitución de bien inmueble arrendado

Frente al tema de mejoras, dentro de las cuales podrían incluirse el tema de los cultivos, esto debe alegarse por el demandado dentro del término de traslado (Art. 384 Núm. 4 CGP), lo cual no sucedió en este caso, razón por la cual el despacho no puede ordenar reconocimiento alguno.

Al ser un proceso verbal sumario contra esta decisión no procede recurso alguno.

Por lo expuesto el Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Cajibío, Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve:

- 1. Declarar** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores Alina Consuelo Avirama (arrendadora) y Carlos Danilo Quiroga Rodríguez (arrendatario), el 01 de enero de 2021 sobre el bien inmueble denominado Bella Vista con una extensión de 3 Has 9330 metros cuadrados, ubicado en la vereda La Unión, corregimiento La Capilla del municipio de Cajibío, con matrícula inmobiliaria No. 120-186887.
- 2. Ordenar** que el demandado debe restituir y entregar a la parte demandante el bien descrito en el numeral 1, para lo cual contará con un término de 05 días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.
- 3. Comisionar** para su entrega a la Inspección de Policía de Cajibío. Para ello se debe anexar esta decisión y el certificado de tradición del bien inmueble. Lo anterior, en caso de que la parte demandante informe sobre el incumplimiento del demandado a entregar el predio voluntariamente dentro del término establecido.
- 4. Condenar** en costas al demandado, las cuales se liquidarán conforme al artículo 366 del CGP.
- 5. Contra** esta decisión no procede recurso alguno por ser un proceso de única instancia.

Notifíquese y cúmplase

Manuel Andrés Obando Legarda
Juez

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO
MUNICIPAL DE CAJIBIO-CAUCA**
SECRETARIA

En Estado Civil N° 073 se notifica el auto anterior.

Cajibío, 20 de octubre de 2022

JOSE EFRAIN CAMAYO
Secretario