

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYÁN**

Popayán, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia Anticipada No. 28

DEMANDANTE: JENIFFER YOHANNA LEDEZMA CASTRO
DEMANDADOS: HELMER NIXON PEREZ DIAZ
PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 19001418900420240093500

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE VIVIENDA URBANA**, instaurado por la señora **JENIFFER YOHANNA LEDEZMA CASTRO**, en su calidad de arrendadora del bien inmueble a restituir, quien actúa por intermedio de apoderado judicial¹, en contra del ciudadano **HELMER NIXON PEREZ DIAZ**.

Lo anterior es procedente en virtud del numeral tercero del artículo 384 del C.G.P. y el artículo 390 inciso final en concordancia con el numeral 2° del artículo 278² 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.

¹ JHONNY FERNANDO CHAVES VIVAS.

² **“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.**

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

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

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”. (Negrilla fuera de texto)

(...)

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."

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

II. ANTECEDENTES

A. HECHOS RELEVANTES: (Archivo No. 10 del expediente virtual).

1°. Que la señora JENIFFER YOHANNA LEDEZMA CASTRO, en calidad de arrendadora, suscribió un contrato de arrendamiento de un bien inmueble con destinación a vivienda familiar, con el señor HELMER NIXON PEREZ DIAZ, en calidad de arrendatario, del bien inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 250770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la Calle 25 N No. 2-40, Apartamento 905 A, Conjunto Residencial Puerto Madero, situado en la Municipalidad de Popayán. Los linderos del bien se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento.

2°. El plazo del contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, contado desde el día 5 de diciembre del año 2023, pactando como canon de arrendamiento mensual el valor de un millón ciento cincuenta mil pesos M/cte (\$1.150.000), pagaderos los primeros cinco (05) días de cada mes, no incluido servicios públicos.

3°. Manifestó que el arrendatario adeuda un saldo pendiente de ciento cincuenta mil pesos M/cte (\$150.000) correspondiente al mes de julio del año 2024, y que adicionalmente adeuda un total de dos millones trescientos mil pesos M/cte (\$2.300.000) correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre del presente año.

4°. Predicó que hasta la fecha el señor HELMER NIXON PEREZ DIAZ se ha abstenido de efectuar el pago de los cánones de arrendamiento, que fueron pactados en el contrato de arrendamiento.

B. LAS PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, la ciudadana **JENIFFER YOHANNA LEDEZMA CASTRO** en su calidad de arrendadora del bien inmueble a restituir, demandó al señor **HELMER NIXON PEREZ DIAZ**, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las hoy partes, sobre un inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 120-250770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la Calle 25 N No. 2-40, Apartamento 905 A, Conjunto Residencial Puerto Madero de esta ciudad, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario **HELMER NIXON PEREZ DIAZ**, en concordancia a lo reglado en el artículo 308 del Código General del Proceso.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

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.

La demanda se admitió mediante el auto No. 5106 de 7 de octubre de 2024, ordenándose notificar personalmente la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con los artículos 291 y 292 del C.G.P. y la Ley 2213 de 2022; asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Consecuentemente, se arribó la notificación efectuada a la parte demandada, al correo electrónico suscrito en el contrato de arrendamiento (helmernixon5@gmail.com), donde se observa que las notificaciones fueron debidamente recibidas el 10 de octubre calendario, a las 16:25 pm, según las constancias emanadas por la empresa de mensajería Servientrega (archivos No. 01 del expediente virtual), entendiéndose notificado personalmente el demandado el día 15 de octubre de 2024, según consta en el plenario. Advirtiéndose que la notificación arribada cumple a cabalidad con lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, en concordancia con la Sentencia STC16733-2022 de 14 de diciembre de 2022 de la Corte suprema de Justicia. (archivo No. 012 del expediente virtual), sin que hasta la fecha la parte pasiva, hubiere efectuado contestación alguna o presentado contradictorio ante las pretensiones que aquí se pretenden hacer valer.

No observándose nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandante demandado, se cumplen los requisitos para proferir sentencia de plano, previas lo siguiente:

III. PROBLEMA JURÍDICO

¿Hay lugar a proferir sentencia declarando el incumplimiento del contrato y consecuentemente la terminación, por mora en el pago del canon de arrendamiento pactado entre las partes, ordenando la restitución del bien inmueble objeto de arrendamiento identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 250770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la Calle 25 N No. 2-40, Apartamento 905 A, Conjunto Residencial Puerto Madero, ¿sí las parte demandada dentro del término legal no se opuso a las pretensiones de la demandante?

IV. TESIS

Es procedente dictar sentencia declarando la terminación y ordenando la restitución del bien inmueble objeto de arrendamiento, ante la ausencia de medios de defensa de las partes demandadas.

V. FUNDAMENTO DE LA TESIS

V.I. Competencia, Capacidad para ser parte por activa y por pasiva y Legitimación en la Causa:

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en la Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las parte demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendadora y arrendatario, respectivamente, en virtud del Contrato de Arrendamiento de bien inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 250770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, suscrito el día 5 de diciembre de 2023, documento que obra en el archivo No. 004 del expediente virtual; prueba documental que no fue tachada de falsa, y donde se halla que a las partes enfrentadas les asiste interés jurídico para intervenir en el proceso bien sea por activa como por pasiva al configurarse la relación material arrendador-arrendatario.

V.II. Premisa Normativa:

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

De igual manera, reza el Artículo 384, numeral 3° del Código General del Proceso sobre ausencia de oposición a la demanda, lo siguiente: "Si el demandado no se

opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución". (cursivas y subrayas fuera del texto original).

Frente a la restitución de bien inmueble arrendado, en Sentencia T 427 de 2014, la Honorable Corte Constitucional, consigno lo siguiente: *“Esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento”*.

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)

V.III. Consideraciones:

Ahora bien, se tiene que el contrato de arrendamiento fue aportado en copia autentica³ (Archivo No. 004 del plenario digital), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia de del demandado a los requerimientos de Ley en caso de incumplimiento, previniendo además, que el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo en el término otorgado por la Ley.

Se cuenta que una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; misma que fue estipulada en la cláusula décimo novena del contrato suscrito entre las partes; en este caso, alega la parte actora que el demandado se halla en mora de pagar un saldo pendiente del canon de arrendamiento del mes de julio del año hogaño, equivalente a ciento cincuenta

³ Contrato de arrendamiento de vivienda Urbana, autenticado el día 12 de diciembre de 2023 en la Notaría única del Circulo Notarial DE El Tambo (Cauca).

mil pesos M/cte (\$150.000) y un total de dos millones trescientos mil pesos M/cte (\$2.300.000) correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre del año 2024.

Par todos los efectos la causal de terminación unilateral del contrato (mora en el pago de los cánones de arrendamiento), no fue desvirtuada por las partes demandadas, ni se logró acreditar el pago de los cánones en mora, situación que de acuerdo a lo reglado en el artículo 97 del Código General del Proceso hace presumir que el se halla en mora del pago de los cánones de arrendamiento descritos por el libelista.

Frente a ese pedimento, los demandados tenían la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es el pagó de los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas, según los términos del contrato, lo cual no hicieron, pues no se opusieron a las pretensiones aquí estipuladas, mucho menos allegaron el depósito constituido por valor de las rentas calificadas en mora, omisiones que indiscutiblemente conllevan a dictar sentencia estimatoria de las pretensiones de la parte actora.

De conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, y en aplicación al numeral 3º del artículo ibidem, el cual dispone que, al no existir oposición de la parte demandada, se profiere sentencia de restitución de plano, acogiendo las pretensiones de la parte actora, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de los demandados en sus obligaciones.

Además de lo anterior se deberá condenar en costas a la parte pasiva, al tenor de lo previsto en el artículo 365 del C. General del Proceso, por lo que para liquidar las agencias en derecho se dará aplicación al Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

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 rural identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120- 250770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la Calle 25 N No. 2-40, Apartamento 905 A, Conjunto Residencial Puerto Madero, de la municipalidad de Popayán, entre la señora **JENIFFER YOHANNA LEDEZMA CASTRO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.061.707.567 de Popayán, en su calidad de arrendadora, y el señor **HELMER NIXON PEREZ DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.333.572, como arrendatario.

SEGUNDO: Ordenar al demandado **HELMER NIXON PEREZ DIAZ** restituir el inmueble motivo de la presente acción a la demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; Si no fuere posible la entrega voluntaria de parte del demandado, o de quien ocupare el bien inmueble, 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 a la parte 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.

CUARTO: NOTIFÍQUESE la presente Sentencia por estados electrónicos tal y como establece el artículo 295 del Código General del Proceso.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

PATRICIA MARIA OROZCO URRUTIA

Firmado Por:

Patricia Maria Orozco Urrutia

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 04 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

Popayan - Cauca

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: 226bb62e5187e51f23cae08f2bb2b051b03c7a02f0c1acd489796f61ac438864

Documento generado en 31/10/2024 03:05:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>