

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2.023)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Nelson Jair Jaramillo Echavarría
Demandado	Yancilly Villegas Jaramillo
Radicado	05679 40 89 001 2022 00234 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 12– Civil N° 02
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la contestación de la demanda y sin que la demandada Yancilly Villegas Jaramillo haya presentado constancia alguna que dé cuenta del pago de los cánones de arrendamiento adeudados para la presentación de la demanda, o en su defecto, de los periodos que se han seguido causando desde en el transcurso del proceso.

Se procede a emitir decisión de fondo, conforme lo ordena el artículo 278 Inciso 3 numeral 2° del Código General del Proceso, en atención a que no hay más pruebas por practicar, dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por el señor Nelson Jair Jaramillo Echavarría, en contra de la señora Yancilly Villegas Jaramillo, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma la parte demandante que, mediante documento privado el señor Nelson Jair Jaramillo Echavarría, celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la señora Yancilly Villegas Jaramillo para habitar el inmueble ubicado en el sector Barrio Nuevo No. 48-108.

Refiere que la demandada Villegas Jaramillo ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 17 de octubre de 2021 al 16 de julio de 2022, por lo que solicita se ordene la restitución del inmueble al arrendador, señor Jaramillo Echavarría.

ACONTECER PROCESAL

Mediante auto del 26 de julio del año 2022, admitió la demanda y dispuso su notificación a la demandada, indicándole del término del cual disponía para contestarla y pedir las pruebas que pretendiera hacer valer, conforme lo preceptuado en el artículo 391 del C. G. del P. Así mismo, se ordenó advertir a la parte pasiva del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchada.

Encuentra la judicatura que en fecha 05 de septiembre de 2022, la demandada Yancilly Villegas Jaramillo, se notificó de manera personal en este despacho, donde se le puso de presente el contenido del auto admisorio de la demanda de fecha 26 de julio de 2022, enviándole copia del expediente electrónico al e-mail yancillyvillegasjaramillo@gmail.com, el cual fuese aportado por ella misma, al momento de suscribir el acta de notificación personal.

Dentro del término concedido para ello, la demandada allegó réplica al libelo genitor, indicando que efectivamente se firmó el contrato de arrendamiento sobre la vivienda objeto de restitución, sin embargo, cuestiona su legalidad al manifestar que no es válido, en tanto no lo suscribieron todos los demás copropietarios del inmueble, además refiere no realizar el pago de lo adeudado, en tanto, a pesar de haber suscrito el contrato de arrendamiento nunca habitó dicho lugar ya que su lugar de residencia es en el municipio de La Estrella (Antioquia), tampoco aportó constancias o recibos que dieran cuenta del pago de los cánones adeudados.

De ahí que se pasa el expediente a Despacho para emitir la correspondiente sentencia, conforme lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se encuentran reunidos en su totalidad los requisitos formales para la resolución de la pretensión planteada. Siendo esta agencia judicial la competente para emitir la sentencia que ponga fin a la controversia suscitada, dada la cuantía del proceso (mínima) y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble dado en arriendo, conforme lo preceptuado en los artículos 17 y 28, numeral 7° del C. G. del P. Adicionalmente, no se observa causal alguna que nulite o invalide lo actuado en todo o en parte.

Así mismo, existe legitimación en la causa por activa respecto del señor Nelson Jair Jaramillo Echavarría, como arrendador del inmueble ubicado en el sector ubicado en el sector Barrio Nuevo No. 48-108, del municipio de Santa Bárbara - Antioquia y hay legitimación en la causa por pasiva en la demandada, por ser la arrendataria del inmueble. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendatario y arrendador. Finalmente, asiste a ambas partes

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Nelson Jair Jaramillo Echavarría

Demandado: Yancilly Villegas Jaramillo

Radicado: 05 679 40 89 001 2022 00234 00

Sentencia General N° – Civil N° de 2.023

interés en el litigio, por cuanto se debate la terminación del contrato de arrendamiento por ellos celebrado, ante el incumplimiento de la arrendataria aquí demandada en el pago de la renta en la forma pactada.

PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a esta agencia judicial determinar si se presentó un incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicado en el sector “el sector ubicado en el sector Barrio Nuevo No. 48-108, celebrado el 16 de octubre de 2017 entre el señor Nelson Jair Jaramillo Echavarría, como arrendador, y la señora Yancilly Villegas Jaramillo como arrendataria. Ante el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre del año 2021 y siguientes, señalados en el contrato celebrado.

De demostrarse el incumplimiento por parte del demandado habrá de declararse terminado el contrato de manera inmediata y por ende se ordenará la restitución de la vivienda urbana.

DESARROLLO DEL PROBLEMA:

Para resolver el problema jurídico planteado, debe indicarse en primer lugar que en el expediente obra prueba de la relación contractual entre las partes, consistente en el contrato de arrendamiento suscrito por Nelson Jair Jaramillo Echavarría, en calidad de arrendador y la señora Yancilly Villegas Jaramillo, como arrendataria, respecto de la inmueble urbano ubicado en el sector Barrio Nuevo No. 48-108 de esta municipalidad. Incluso ha sido corroborado por la demandada en respuesta que diera a esta demanda.

Ahora bien, la causal invocada por el demandante para obtener la terminación del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución del inmueble es la establecida en el numeral 1° del artículo 22 de la ley 820 de 2003. Esta se fundamenta en el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento.

En el caso bajo estudio, no le asiste razón a la demanda Yancilly Villegas Jaramillo, al manifestar que el contrato de arrendamiento suscrito con el señor Jaramillo Echavarría no es válido, en tanto, no está suscrito por todos los copropietarios del predio. A este respecto se le indica a la parte demandada, que al ser propietario en común y proindiviso le asisten los derechos propios que otorga el dominio en celebrar negocios jurídicos respecto del bien en cuya propiedad se radica, además de ello, se pretende garantizar la restitución del inmueble arrendado en pro de los demás dueños, lo cual legitima al demandante en acudir a este tipo de procedimientos en aras de garantizar la restitución pretendida, además de cumplir los requisitos de existencia y validez de los contratos indicados en los artículos 1501 y 1502 de la norma sustantiva civil, por lo que el negocio jurídico celebrado es legalmente válido.

Tampoco es de recibo para este Despacho la afirmación de que efectivamente suscribió el contrato de arrendamiento, pero que no habitó en dicho inmueble, en tanto, al configurarse este supuesto la arrendataria Villegas Jaramillo, incumplió una de las obligaciones del arrendatario, el cual es la restitución de la cosa, conforme lo preceptúa el Código Civil en su artículo 2005, además de no querer continuar con la ejecución del mismo debería haber informado al arrendador la intención de no continuar y proceder conforme lo ordena el artículo 24 numerales 4º y 5º de la Ley 820 de 2003 y así evitar que las obligaciones pactadas siguieran surtiendo efectos vinculando a cada uno de los contratantes.

Además, se debe tener en cuenta, que la señora Villegas Jaramillo, en ningún momento cuestionó el no pago de los cánones adeudados. Y ratificó que en efecto firmó el contrato objeto de este proceso. Con lo cual ha quedado demostrado el no pago de los cánones de arrendamiento. Circunstancia esta suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 16 de octubre de 2017.

En este tipo de procesos, cuando se reclama la terminación de la relación tenencial y la devolución del inmueble por mora en el pago de la renta pactada, le basta a la parte demandante afirmar la existencia de la causal invocada y a la parte demandada, le corresponde desvirtuar dicha afirmación probando que la causal de terminación contractual por mora en el pago, alegada por la demandante, no existe.

En el proceso que nos ocupa, la parte demandante invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el mes de octubre del año 2021, solicitando por esto la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble arrendado. Sin embargo, la parte demandada, quien tenía la carga de la prueba, no desvirtuó la existencia de la causal invocada por aquella.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá en la forma preceptuada en el artículo 278 inciso 3 numeral 2º del Código General del Proceso, es decir, dictando sentencia escrita que declare la terminación de la relación contractual y ordenando la restitución del inmueble arrendado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En consecuencia, conforme lo establece el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida, esto es, al demandado. En atención a lo contemplado en el artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, un millón ciento sesenta mil pesos (\$1.160.000,00).

En razón y mérito de lo expresado, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre Nelson Jair Jaramillo Echavarría identificado con C.c. 15.338.280 y Yancilly Villegas Jaramillo identificada con C,c, 1.042.064.471, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, del inmueble ubicado en el sector Barrio Nuevo No. 48-108 del municipio de Santa Bárbara (Antioquia), determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la señora Yancilly Villegas Jaramillo identificada con C,c, 1.042.064.471 deberá entregar al señor Nelson Jair Jaramillo Echavarría identificado con C.c. 15.338.280, el citado inmueble dentro de los **cinco (5) días** siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si no lo hiciere voluntariamente en la forma antes expresada, se dispone la restitución en diligencia de entrega, para lo cual se comisionará a la Inspección de Policía y Tránsito de la localidad, inclusive con facultad para allanar.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, un millón ciento sesenta mil pesos (\$1.160.000,00)., atendiendo lo contemplado en el artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con los artículos 365 y 366 del C.G. del P. Liquídense por la Secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que la sentencia que antecede fue notificada electrónicamente por estados Nro. 011 fijado el día 26 del mes de enero del año 2023, a las 08:00 de la mañana.

KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ
SECRETARIO

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - Antioquia

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: **8599d2cbd203173e5258eecd4fcdf1a1e80fb31f5f6ffca7915f36b1e0ed69d3**

Documento generado en 25/01/2023 04:21:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>