



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54-172-40-89-001-2023-00062-00

Chinácota, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

No habiendo sido posible surtir pronunciamiento precedente en atención a la dinámica laboral de la sede judicial conforme a constancia que antecede, se procede a resolver sobre la nulidad interpuesta por la demandada YENY PATRICIA AREVALO MARTINEZ dentro del proceso de Restitución de bien Inmueble Arrendado de la referencia siendo demandante JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO en donde afirma que no es arrendataria del bien inmueble a restituir.

Así mismo, corresponde resolver sobre la solicitud de integrar litisconsorcio cuasi necesario de la parte demandada, que luego se aclara que se surte es respecto a la parte demandante, formulado por RITA JULIA ALVARADO GAFARO

Como premisa inicial se determina que se pretende a través del presente proceso, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante y demandada respecto del predio urbano ubicado en la carrera 4 No. 10-22 Barrio La Victoria de esta localidad en razón al no pago de los cánones de arrendamiento y el servicio de energía.

Se tiene que la demandada allega copia del comprobante de pago en COOMPECENS a nombre de Centrales Eléctricas de Norte de Santander S. A. E. S. P por valor de \$1.862.650 siendo cliente JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO perteneciente al predio a restituir, según factura y una comunicación de TILCIA MARIA MARTINEZ BOTELLO a RITA JULIA ALVARADO GAFARO a quien refiere como propietaria de la residencia **carrera 4 No. 10-68 Barrio El Dique de Chinácota** en donde le entrega este inmueble arrendado desde el 25 de junio de 2019 al 31 de marzo de 2023 a paz y salvo con todas las facturas de servicios públicos canceladas al día.

Conforme al artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso (CGP), dado que no existe constancia de la cancelación de los cánones de arrendamiento adeudados y de los que se han causado durante el proceso por parte de la demandada, se abstendrá el despacho de resolver la referida nulidad y por ende no se reconocerá personería para actuar a la demandada.

Cabe advertir que el legislador en preciso en tal preceptiva dado que negar la calidad de arrendataria de la demandada o negar que se adeudan cánones sin acreditar su pago, no releva de la obligación impuesta por la ley para ser escuchada en el presente trámite, por cuanto ello sólo genera, conforme a la norma aludida la retención de los dineros correspondientes hasta que en sentencia se disponga lo procedente.

En consecuencia, se tiene por no contestada la demanda y, por ende, se procederá a dictar la sentencia respectiva.

Respecto de integrar el litisconsorcio cuasi necesario respecto a la parte demandante, conforme al artículo 62 del CGP, no es procedente ya que la relación jurídica procesal es entre el aquí demandante JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO y la demandada YEINY PATRICIA AREVALO MARTINEZ y no se extienden los efectos jurídicos de la sentencia a RITA JULIA ALVARADO GAFARO quien se reporta arrendadora de TALCIA o TILCIA MARIA MARTINEZ BOTELLO del predio ubicado en la carrera 4ª. No. 10-68 Barrio El Dique, según contrato de arrendamiento allegado, y a su vez aduce la calidad de poseedora del inmueble objeto del proceso, quien al hacerse efectiva la sentencia ante eventual diligencia de entrega, si es del caso, podrá hacer valer los derechos que ostente respecto al predio objeto del proceso.

Para resolver el fondo de la litis se tiene que:

El demandante a través de su apoderado judicial, solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del predio ubicado en la carrera 4 No. 10-22 Barrio La Victoria de Chinácota que se reporta con folio de matrícula inmobiliaria No. 264-590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota, que constituye el predio objeto de la restitución.

Funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

Que entre la parte demandante JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO propietario del bien inmueble aludido y la demandada YENY PATRICIA AREVALO MARTINEZ se celebró contrato de arrendamiento del referido bien el 14 de enero de 2021, por el término de dos (2) años, y en caso de incumplimiento se acordó sanción equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento el cual suma \$600.000.

Que la demandada presenta mora en el pago del arriendo desde el mes de marzo de 2022 hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue el 14 de marzo de 2023, 11 meses por \$300.000 para un total de \$3.300.000.

Que para el mes de febrero de este año la deuda del servicio de energía eléctrica a la fecha es de \$1.849.920.

Mediante proveído del 25 de enero de 2023, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de la misma y se dispuso darle el trámite a que se contrae el artículo 384 CGP.

CONSIDERACIONES FINALES DEL DESPACHO

Notificada en debida forma la demandada del auto admisorio de la demanda proferido el 25 de enero hogañ, corrido el traslado respectivo, en últimas conforme a lo previamente decantado en esta providencia, se tiene que no contestó la demanda.

Dado el trámite previsto para esta clase de asuntos, habida cuenta que no se requiere disponer pruebas de oficio, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y no se observa nulidad que invalide lo actuado.

Por definición expresa del artículo 1973 del Código Civil: *"El arrendamiento 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."*

No se encuentra óbice alguno frente al presente trámite para determinar la relación jurídica sustancial que involucra a las partes, y que conforme al artículo 384 CGP, hace procedente la actuación, encontrándose acreditada la existencia del contrato escrito celebrado entre las partes. El punto en litigio se circunscribe entonces, es a determinar las diversas consecuencias como la terminación que se solicita.

Se itera que se pretende a través del presente proceso, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte demandante y demandada respecto del predio urbano referido en razón al no pago de los cánones de arrendamiento y del servicio de energía, este último ya cancelado el 2023/04/10.

Atendiendo a lo previsto en el artículo 164, 167, 176 del CGP, atinentes a la necesidad, carga y apreciación de las pruebas, encuentra el despacho que de la prueba documental con que se cuenta, se tiene que, entre la parte demandante y la demandada, se realizó contrato de arrendamiento escrito del bien inmueble relacionado.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil (CC), la mora surge cuando no se cumple la obligación dentro del término estipulado, esto es el pago del canon de manera mensual en la oportunidad convenida por las partes, así como las demás obligaciones establecidas en el contrato, lo cual no es desvirtuado por la demandada.

Así las cosas, estas circunstancias hacen el que las pretensiones se abran paso, debiéndose por ello declarar la terminación del contrato de arrendamiento de que trata la demanda y demás decisiones consecuentes.

En relación con la solicitud de impulso procesal formulada por la parte demandante en escrito que antecede radicado el 21/09/2023 se remite el despacho a lo aquí dispuesto.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: abstenerse de resolver la nulidad interpuesta por la demandada YEINY PATRICIA AREVALO MARTINEZ.

Segundo: abstenerse de integrar el litisconsorcio cuasi necesario de RITA JULIA ALVARADO GAFARO que se invoca.

Tercero: declarar terminado el contrato de arrendamiento escrito celebrado entre la parte demandante JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO y la demandada YENY PATRICIA AREVALO MARTINEZ en relación con el predio ubicado en la carrera 4 No. 10-22 Barrio La Victoria de Chinácota, que se anuncia correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 264-590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota.

Cuarto: ordenar la restitución del inmueble ubicado en la carrera 4 No. 10-22 Barrio La Victoria de Chinácota, para lo cual deberá entregarlo la demandada a la parte demandante o a la persona que éste autorice en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

Quinto: condenar en costas a la parte demandada YENY PATRICIA AREVALO MARTINEZ a favor de la demandante JUAN DE JESUS ALVARADO GAFARO. Liquidense. Para el efecto, se fija la suma de \$1.160.000 como agencias en derecho conforme lo dispone el artículo 5 numeral primero literal b) del Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Sexto: reconocer personería al doctor LUIS FRANCISCO ARB LACRUZ para que actúe como apoderado judicial de RITA JULIA ALVARADO GAFARO, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

