JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Proceso : Restitución Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Jenyffer Peterson Bacca
Demandado: Daniela Jaramillo Camargo
Sixto Jaramillo Quintero
**Radicado: 54-172-40-89-001-2020-00085-00**

Chinácota, veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020).

Se procede conforme al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso (CGP) a proferir la decisión de fondo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de bien inmueble de la referencia.

## ANTECEDENTES

JENYFFER PETERSON BACCA actuando a través de apoderado judicial, presenta demanda el 13 de agosto de este año, pretendiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 25 de febrero de 2019 que entre ésta y los demandados DANIELA JARAMILLO CAMARGO y SIXTO JARAMILLO QUINTERO se celebró respecto del bien inmueble denominado ESTADERO LA FALDA ubicado en la vereda Tenería de esta jurisdicción, por incumplimiento en el retraso del pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento referido de los meses de abril de 2020 a agosto de 2020. Como consecuencia de lo anterior se declare terminado el contrato y se ordene la restitución del referido predio.

Funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan en lo relacionado anteriormente y de la siguiente manera:

Que entre demandante y demandado suscribieron contrato de arrendamiento del referido predio.

Que el referido contrato se celebró por el término de cinco (5) años desde el 1 de marzo de 2019 al 29 de febrero de 2024, se pactó como canon de arrendamiento la suma de $3.750.000 mensuales con incremento anual del 5%, los cuales se deben cancelar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

Que a la fecha de presentación de la demanda los demandados adeudan los meses de arriendo de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 cada uno por valor de $3.937.500.

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Mediante proveído del 14 de agosto de este año, 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. Así mismo, se fijó el martes 15 de diciembre

de 2020 para realizar inspección judicial al referido predio y resolver la restitución del mismo.

## INMUEBLE CUYA RESTITUCIÓN SE PRETENDE

Se trata del bien inmueble denominado ESTADERO LA FALDA ubicado en la vereda Tenería de Chinácota.

Al demandado SIXTO JARAMILLO QUINTERO se le notificó personalmente vía correo electrónico sixtojaramilloquintero@hotmail.com el auto admisorio de la demanda y se le corrió el respectivo traslado de la demanda y sus anexos el 21 de septiembre de 2020 conforme a lo establecido en el artículo 8 Decreto Legislativo 806 de 2020, vencido el término de traslado, informa a través de apoderado judicial, que no se opone a las pretensiones, por lo que se allana a la demanda de conformidad al artículo 98 del Código General del Proceso (CGP).

Por su parte, a la demandada DANIELA JARAMILLO CAMARGO se le notificó personalmente al celular 3165336063 vía WhatsApp, ya que no fue posible vía correo electrónico, el auto admisorio de la demanda y se le corrió el respectivo traslado de la demanda y sus anexos el 22 de septiembre de 2020 conforme a lo establecido en el artículo 8 Decreto Legislativo 806 de 2020, vencido el término de traslado, no contesto la demanda.

Dado el trámite previsto para esta clase de asuntos, se procede a decidir lo que en derecho corresponde, 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.

## CONSIDERACIONES FINALES DEL DESPACHO

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 aportado 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 demandante y los demandados respecto del predio plurimentado en razón al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril a agosto hogaño.

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 demandante y los demandados, se suscribió contrato de arrendamiento del referido bien inmueble.

Conforme al artículo 1608 del Código Civil, 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.

No aporta la parte demandada prueba alguna que desvirtúe la mora que se le enrostra. Tal como lo ha afirmado la jurisprudencia en éste evento no opera el principio general del derecho probatorio según el cual "*incumbe al actor probar los hechos en los cuales basa su pretensión*"; por la calidad indefinida de la negación – no pago- opera la inversión de la carga de la prueba y corresponde al arrendatario desvirtuar lo afirmado por el arrendador. *(C.Cnal, Sent. Feb 25-93 C-070. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).* Además tal negación indefinida, se releva de prueba conforme al artículo 167 del CGP.

El numeral 9 del referido artículo 384, indica que cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Así las cosas, estas circunstancias hacen el que las pretensiones se abran paso en relación con el demandado SIXTO JARAMILLO QUINTERO, quien no se opone a lo pretendido por la demandante y se allanó a las pretensiones de la demanda.

Similar efecto ocurre respecto a la demandada DANIELA JARAMILLO CAMARGO quien no contestó la demanda, y ello hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, conforme a lo establecido en el artículo 97 del CGP.

Por lo anterior, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento de que trata la demanda y demás decisiones consecuentes.

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: declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante JENYFFER PETERSON BACCA y los demandados SIXTO JARAMILLO QUINTERO y DANIELA JARAMILLO CAMARGO el 25 de febrero de 2019, respecto del inmueble denominado ESTADERO LA FALDA ubicado en la vereda Tenería de Chinácota con folio de matrícula inmobiliaria No. 264-911 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad.

Segundo: ordenar la restitución del referido inmueble, lo cual deberá realizar los demandados a favor de la demandante en el término de seis (6) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

Tercero: la entrega provisional del inmueble referido prevista a surtirse el martes 15 de diciembre de 2020 a las 9:00 a.m. se llevará a cabo si no ha sido entregado el predio conforme a lo indicado en el inciso anterior.

Cuarto: condenar en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense. Fíjese la suma de un millón de pesos ($1.000.000) como agencias en derecho.

Quinto: reconocer personería al doctor MIGUEL ANTONIO ENTRENA VICCINI para que actúe como apoderado judicial del demandado SIXTO JARAMILLO QUINTERO en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez