



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmlp06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, quince (15) de julio de dos mil veintidós (2022)

Demandante : MARICELA CHAVARRO CHAVEZ
Demandados : JESUS ALONSO CRUZ MORALES
Radicación : 2021-00741

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

La señora MARICELA CHAVARRO CHAVEZ a través de apoderado judicial, presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra del señor JESUS ALONSO CRUZ MORALES, respecto bien inmueble ubicado en la Calle 21Sur No. 28-71 Condominio Terravento Torre B Apartamento 304 y parqueaderos 06 y 07 de esta ciudad, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble descrito; en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega a favor de la demandante.

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que celebró con el demandado un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/CTE más IVA, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes.

Señaló que los demandados se sustrajeron de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado y las cuotas de administración, encontrándose en mora desde el mes de marzo de 2020.

Admitida la demanda mediante auto calendado 11 de noviembre de 2021, se dispuso a dar traslado al demandado, quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 6 del Decreto 806 de 2022, venciendo en silencio el término con que disponía para contestar y/o excepcionar según constancia secretarial que antecede.

III.- CONSIDERACIONES

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso (en adelante CGP) dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, por consiguiente, es menester ocuparse al respecto, advirtiendo que el proceso fue tramitado en legal forma sin que se advierta causal de nulidad que invalide lo actuado, además se encuentran reunidos los presupuestos procesales para tomar decisión de fondo.

De la terminación del contrato de arrendamiento y sus consecuencias jurídicas.

Para desatar las pretensiones de la demanda, se debe establecer la existencia del contrato de arrendamiento celebrado y derivar de él las consecuencias jurídicas que dimanen de su terminación.

En esa medida, el artículo 1973 del Código Civil dispone que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmlp06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra, a pagar por este goce, obra o servicio a un determinado precio.

Por consiguiente, los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son: i) que recaiga sobre una cosa, ii) cuyo goce cede una parte a la otra y, iii) el precio que ésta paga por ello.

El artículo 384 ibidem, exige en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, que se acompañe a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicita de JESUS ALONSO CRUZ MORALES, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Calle 21 Sur No. 28-71 Condominio Terravento Torre B Apartamento 304.

La parte demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 20 de noviembre de 2018.

El precitado contrato, fue suscrito por los demandados en calidad de arrendatarios, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento mensual en la suma de \$750.000 pesos.

De otro lado, el demandado dejó vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial antes mencionada.

Razón por la cual, al tenor de lo dispuesto en el artículo 97 del CGP, la falta de contestación de la demanda o pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Por lo tanto, habrán de presumirse cierto los hechos “primero, segundo, tercero, cuarto, Y quinto” contenidos en la demanda, en los que se puso de manifiesto el contrato de arrendamiento entre las partes, su objeto, la fecha de inicio del contrato, su duración, el precio o valor del canon, su forma de pago y la fecha desde que se encuentra en mora el deudor, pues versan sobre aquellos que producen consecuencias adversas a los demandados y de los que deben tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre MARICELA CHAVARRO CHAVEZ como arrendador y JESUS ALONSO CRUZ MORALES como arrendatario del bien inmueble ubicado en la Calle 21 Sur No. 28-71 Condominio Terravento Torre B Apartamento 304 de esta ciudad, contado a partir 20 de noviembre de 2018 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de marzo de 2020 hasta la presentación de la demanda, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y su consecuente restitución y condena en costas al demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MARICELA CHAVARRO CHAVEZ como arrendador y JESUS ALONSO CRUZ MORALES como arrendatario del bien inmueble ubicado en la Calle 21 Sur No. 28-71 Condominio Terravento Torre B Apartamento 304 de esta ciudad, celebrado el 20 de noviembre de 2018.

SEGUNDO.- ORDENAR al demandado **JESUS ALONSO CRUZ MORALES**, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el citado bien inmueble a favor del demandante MARICELA CHAVARRO CHAVEZ.

Vencido el término concedido sin que se efectúe la entrega por parte del demandado, se dispone a comisionar a la Inspección Urbana de Neiva (Reparto) para la práctica de la diligencia de lanzamiento. Líbrese el despacho comisorio con los respectivos anexos e insertos necesarios.

TERCERO.- CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ