



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cimpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

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

Demandante : OLGA LUCIA ROA SANTANILLA
Demandados : WILLIAM ORLANDO RIVERA ACOSTA Y OTRO
Radicación : 2021-00843

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

La señora OLGA LUCIA ROA en calidad de propietaria de la INMOBILIARIA JOVEL MUÑOZ a través de apoderado judicial, presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de los señores WILLIAM ORLANDO RIVERA ACOSTA y JUAN CARLOS JARA respecto bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 28-06 del barrio Los Cábmulos 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.

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

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que celebró los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000) M/CTE., pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes; canon de arrendamiento que aumentó de acuerdo con las prórrogas del contrato siendo para el año 2017 el valor del canon la suma de UN MILLON CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$1.134.870) M/CTE.

Señaló que los demandados se sustrajeron de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado y las cuotas de administración, encontrándose en mora en los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, hasta el momento de presentación de la demanda, los cuales ascienden a la suma de SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVENTA PESOS (\$7.944.090) M/CTE.

Admitida la demanda mediante auto calendarado 13 de octubre de 2021, se dispuso a dar traslado a los demandados, quedando debidamente notificados 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 de fecha 28 de marzo de 2021.

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.



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

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 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 WILLIAN ORLANDO RIVERA ACOSTA y JUAN CARLOS JARA, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 12 No. 28-06 barrio Los Cámbulos de esta ciudad.

La parte demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 5 de octubre de 2019.

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 \$1.100.000 pesos, el cual aumentó en un 3.17% con la prórroga automática del contrato, quedando un canon por valor de \$1.134.870.

De otro lado, los demandados dejaron 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, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno” 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 OLGA LUCIA ROA SANTANILLA en calidad de propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA JOVEL MUÑOZ como arrendador y, WILLIAN ORLANDO RIVERA ACOSTA y JUAN CARLOS JARA como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 28-06 barrio Los Cámbulos de esta ciudad, contado a partir 5 de octubre de 2019 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora en los meses de marzo, abril, mayo, junio,



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

julio, agosto y septiembre de 2021, 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

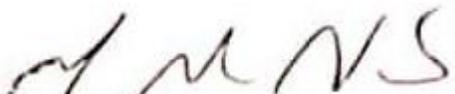
PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre OLGA LUCIA ROA SANTANILLA en calidad de propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA JOVEL MUÑOZ como arrendador y, WILLIAN ORLANDO RIVERA ACOSTA y JUAN CARLOS JARA como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 28-06 barrio Los Cámbulos de esta ciudad, contado a partir 5 de octubre de 2019.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados WILLIAN ORLANDO RIVERA ACOSTA y JUAN CARLOS JARA, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el citado bien inmueble a favor de la demandante OLGA LUCIA ROA SANTANILLA en calidad de propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA JOVEL MUÑOZ.

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**