



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

Neiva, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Demandante : CARLOS EDUARDO RAMIREZ SILVA Y OTROS  
Demandados : ANDERSON ORTIZ VALENZUELA  
Radicación : 2021-00535

**I.- ASUNTO**

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

**II.- ANTECEDENTES**

Los señores CLARA MARIA RAMIRZ SILVA, CARLOS EDUARDO RAMIREZ SILVA y BEATRIZ EUGENIA RAMIREZ SILVA en calidad de herederos del causante EDUARDO RAMIREZ POLANCO (q.e.p.d.) a través de apoderado judicial, presentaron demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra del señor ANDERSON ORTIZ VALENZUELA, respecto del local comercial ubicado en la Calle 21 No. 1E - 36 Local No. 1 del Conjunto Residencial Alcalá 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, servicios públicos y cuotas de administración.

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

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que celebraron con el demandado un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000) M/CTE canon que aumento anualmente hasta llegar a la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) M/CTE, para 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 encontrándose en mora desde el 1 de enero de 2020 deuda que asciende a la suma de \$2.550.000, así mismo, se sustrajo de cancelar el servicio público de agua ante las empresas públicas de Neiva adeudando la suma de \$3.789.899 y las cuotas de administración desde el mes de mayo de 2020 hasta el mes de mayo de 2021 adeudando la suma de \$533.000.

Admitida la demanda mediante auto calendado 6 de agosto de 2021, se dispuso a dar traslado al demandado, quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 6 del Decreto 806 de 2022, quien contestó la demanda y propuso excepciones sin acreditar la consignación del valor de los cánones adeudados por lo que se rechazó la contestación de la demanda mediante proveído adiado 11 de noviembre de 2021 quedando debidamente ejecutoriado.

**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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicita de ANDERSON ORTIZ VALENZUELA, la restitución del bien inmueble arrendado local comercial ubicado en la Calle 21 No. 1E - 36 Local No. 1 del Conjunto Residencial Alcalá 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 1 de septiembre de 2007.

El precitado contrato, fue suscrito por el demandado en calidad de arrendatario, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento mensual en la suma de \$120.000 pesos, el cual aumentó anualmente hasta llegar a la suma de \$150.000 pesos.

De otro lado, se rechazó la contestación de la demanda y las excepciones propuestas por el demandado mediante proveído adiado 11 de noviembre de 2021, ante la ausencia de prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados para ser escuchado dentro del proceso.

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 y octavo” 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 EDUARDO RAMIREZ POLANCO (q.e.p.d.) como arrendador y ANDERSON ORTIZ VALENZUELA como arrendatario del local comercial ubicado en la Calle 21 No. 1E - 36 Local No. 1 del Conjunto Residencial Alcalá de esta ciudad, contado a partir 1 de septiembre de 2007 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora en los cánones de arrendamiento desde el



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

1 de enero de 2020 hasta la presentación de la demanda, en mora en el pago del servicio público de agua y en mora de las cuotas de administración desde el mes de mayo de 2020 hasta el mes de mayo 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**

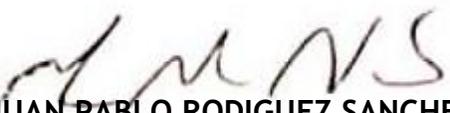
**PRIMERO.- DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre EDUARDO RAMIREZ POLANCO (Q.E.P.D.) como arrendador y ANDERSON ORTIZ VALENZUELA como arrendatario del local comercial ubicado en la Calle 21 No. 1E - 36 Local No. 1 del Conjunto Residencial Alcalá de esta ciudad, celebrado el 1 de septiembre de 2007.

**SEGUNDO.- ORDENAR** al demandado ANDERSON ORTIZ VALENZUELA, 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 los demandantes CLARA MARIA RAMIREZ SILVA, CARLOS EDUARDO RAMIREZ SILVA y BEATRIZ EUGENIA RAMIREZ SILVA.

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**