



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Demandante : HECTOR HERRERA Y OTROS
Demandados : NEYLA NINCO
Radicación : 2019-00671

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

Los señores HECTOR HERRERA NINCO, ANABEIBA NINCO DE ROJAS y HERACLIO NINCO presentaron demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la señora NEYLA NINCO respecto bien inmueble ubicado en la Carrera 6 A No. 41-16 del barrio Las Granjas 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, los demandantes citaron a la señora NEYLA NINCO a audiencia de conciliación el día 5 de marzo de 2018, en la cual se acordó que la aquí demandada ocuparía el inmueble objeto de restitución, por el termino de seis (6) meses de manera gratuita y que, a partir del 6 de septiembre de 2018 empezaría a pagar un canon de arrendamiento mensual por valor de QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$550.000) PESOS M/CTE.

Señaló que, la demandada se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado, encontrándose en mora en los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018; así como, lo meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019, hasta el momento de presentación de la demanda.

Admitida la demanda mediante auto calendado 25 de septiembre de 2019, se dispuso dar traslado a la demandada, quedando debidamente notificada de conformidad con el artículo 301 del Código General del Proceso, venciendo en silencio el término con que disponía para contestar y/o excepcionar según constancia secretarial de fecha 14 de marzo de 2023.

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



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

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.

3.1. 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 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 del CGP, 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 NEYLA NINCO, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 6 A No. 41-16 del barrio Las Granjas de esta ciudad.

La parte demandante allegó un acta de conciliación que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 5 de marzo de 2018 ante el Consultorio Jurídico de la Universidad Surcolombiana.

El precitado acuerdo, 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 \$550.000 pesos a pagar desde el 6 de septiembre de 2018.

De otro lado, se tiene que, la demandada dejó vencer en silencio el término concedido para contestar 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 “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



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

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 la demandada y de los que deben tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre HECTOR HERRERA NINCO, ANABEIBA NINCO DE ROJAS y HERACLIO NINCO en calidad de propietarios del inmueble objeto de arrendamiento y NEYLA NINCO como arrendataria del bien inmueble ubicado en la Carrera 6 A No. 41-16 del barrio Las Granjas de esta ciudad, contado a partir 6 de septiembre de 2018 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora en los meses de septiembre a diciembre del año 2018 y desde enero a agosto del año 2019, 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

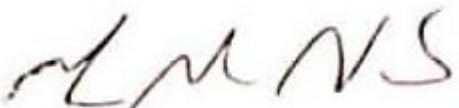
PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre HECTOR HERRERA NINCO, ANABEIBA NINCO DE ROJAS y HERACULO NINCO como arrendadores y, la señora NEYLA NINCO como arrendataria del bien inmueble ubicado en la Carrera 6ª no. 41-16 del barrio Las Granjas de esta ciudad, contado a partir 6 de septiembre de 2018.

SEGUNDO.- ORDENAR a la demandada **NEYLA NINCO**, 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.

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. Líquidense las costas por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ