



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

Neiva, primero (1) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Demandante : INSCO S.A.S.
Demandado : FABIO ADOLFO CEBALLOS CUENCA Y OTRA
Radicado : 2022-00719

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

La sociedad INSCO S.A.S. a través de apoderada judicial, presentó demanda Declarativa Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra FABIO ADOLFO CEBALLES CUENCA y LUZ ADRIANA DIAZ CARDOZO, respecto del inmueble ubicado en la Calle 21 # 5Bis-21 de esta ciudad, bahía o zona de parqueo frente a la Avenida “Tenerife” del Edificio “Las Ceibas”, solicitando que se declare judicialmente el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado y por contera su terminación; en virtud del incumplimiento en el pago de las expensas comunes.

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 el día 1 de abril de 2017 celebró con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$80.000) M/CTE más el impuesto al valor agregado (IVA), canon que incrementó según lo pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, hasta llegar a la suma de NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$919.595,94) M/CTE.

Que, además del canon de arrendamiento pactado, los demandados se obligaron a sufragar las cuotas de administración por la suma de CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVENTA CINCO PESOS (\$161.095) M/CTE para el año 2022, expensas de las cuales se predica el incumplimiento de contrato del cual se pretende su terminación.

Admitida la demanda mediante auto calendado 24 de enero de 2022, se dispuso a dar traslado a los demandados, quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 8º de la ley 2213, a quienes por auto de fecha 12 de octubre del presente año, se les ordenó no ser escuchados dentro del presente trámite.

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.



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

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 FABIO ADOLFO CEBALLES CUENCA y LUZ ADRIANA DIAZ CARDOZO, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Calle 21 # 5Bis-21 de esta ciudad, bahía o zona de parqueo frente a la Avenida “Tenerife” del Edificio “Las Ceibas”.

La parte demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 1 de abril de 2017, 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 \$800.000 pesos, el cual aumentó anualmente hasta llegar a la suma de \$919.595,94 pesos.

De otro lado, en atención a que mediante proveído adiado 12 de octubre de 2023, se dispuso no escuchar a los demandados, se tienen por ciertos los hechos “primero, segundo, tercero y cuarto” 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 INSCO S.A.S. como arrendador y FABIO ADOLFO CEBALLES CUENCA y LUZ ADRIANA DIAZ CARDOZO como arrendatarios y el incumplimiento del pago del excedente o faltante de las cuotas de administraciones relacionados en la demandada, en mora desde el mes de abril de 2022 hasta la presentación de la demanda, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, por mora en el pago de las cuotas de administración en el valor insoluto de cada cuota 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 INSCO S.A.S. como arrendador y FABIO ADOLFO CEBALLES CUENCA y LUZ ADRIANA DIAZ CARDOZO como arrendatarios del inmueble ubicado en la Calle 21 # 5Bis-21



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

de esta ciudad, bahía o zona de parqueo frente a la Avenida “Tenerife” del Edificio “Las Ceibas”.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados FABIO ADOLFO CEBALLES CUENCA y LUZ ADRIANA DIAZ CARDOZO, 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**