



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321

Neiva, treinta (30) de junio del dos mil veintitrés (2023)

Proceso : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ
Demandado : JOHANA PAOLA CORTES CELIS
HENRY CORTES LEMUS
Radicado : 2023-111
Asunto : Sentencia

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado propuesto por LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ en contra de JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS.

II.- ANTECEDENTES

LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ a través de apoderado judicial presentó demanda verbal a través de la cual promueve un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 5-32 de la ciudad de Neiva - Huila, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento No. LC-04618438 del 1 de enero del 2023; en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del año 2022, así como los meses de enero y febrero del 2023.

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ y los señores JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS, el 1 de enero del 2013 celebró con un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$1.889.000) M/CTE, pagaderos de forma mensual, valor que ha venido incrementando cada año.



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321

Señalaron que el demandado se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado de los meses de noviembre y diciembre del año 2022, así como los meses de enero y febrero del 2023.

Admitida la demanda mediante auto calendado el 2 de mayo del 2023, se dispuso a dar traslado a la demanda, quedando debidamente notificada la parte demandada JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS a través de notificación personal remitida a la dirección física el pasado 17 de mayo del 2023, venciendo en silencio el termino de traslado de la demanda.

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 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 ibídem, 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.



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321

En el presente asunto, la parte actora solicita de los demandados JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS, la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 5-32 de la ciudad de Neiva - Huila.

La parte demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 1 de enero del 2013.

El precitado contrato, fue suscrito por los demandados en calidad de arrendatarios, donde pactaron el goce del inmueble descrito anteriormente, a cambio del pago del canon de arrendamiento de forma mensual.

De otro lado, los demandados JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS fueron notificados a través de su dirección física el pasado 17 de mayo del 2023.

En ese orden, al encontrarse probada la suscripción del contrato de arrendamiento entre LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ como arrendador y JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 5-32 de la ciudad de Neiva - Huila, el 1 de enero del 2013 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de noviembre del 2022, 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 LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ como arrendador y JOHANA PAOLA CORTES CELIS y HENRY CORTES LEMUS como arrendatarios, suscrito el 1 de enero del 2013, cuyo objeto es el goce del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 5-32 de la ciudad de Neiva - Huila.



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321

SEGUNDO. - ORDENAR a los demandados **JOHANA PAOLA CORTES CELIS** y **HENRY CORTES LEMUS**, 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 parte demandante **LUIS HUMBERTO QUINTERO GONZALEZ**.

Vencido el término concedido sin que se efectúe la entrega por parte de la demandada, 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.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ