



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

Neiva, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Demandante : WILLIAM FERNANDO DIAZ CHAPARRO
Demandado : CINDY VANESSA NINCO TOVAR
Radicado : 2023-00560

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

El señor WILLIAM FERNANDO DIAZ CHAPARRO a través de apoderado judicial, presentó demanda Declarativa Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de CINDY VANESSA NINCO TOVAR, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 24 A - 41 Sur Torre 3 Apto 601 y el Garaje 295 del Conjunto Residencial Multicentro de esta ciudad, 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 los cánones de arrendamiento pactados.

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

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que el día 1 noviembre de 2021 celebró con la demandada un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS (\$864.700) M/CTE., canon que incrementó cada 12 meses en un porcentaje igual al I.P.C. del año inmediatamente anterior, hasta llegar a la suma de NOVECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$913.296) M/CTE., de los cuales la demandada se sustrajo de la obligación de pagar, encontrándose en mora desde el mes de abril de 2023, incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Admitida la demanda mediante auto calendarado 28 de agosto de 2023, se dispuso a dar traslado a la demandada CINDY VANESSA NINCO TOVAR, quedando debidamente notificada conforme lo establece el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, venciendo en silencio el término con que disponía para contestar la demanda y proponer excepciones.

III.- CONSIDERACIONES

El numeral 3° 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.

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.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@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 CINDY VANESSA NINCO TOVAR, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 15 No. 24 A - 41 Sur Torre 3 Apto 601 y el Garaje 295 del Conjunto Residencial Multicentro 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 27 de octubre de 2021.

El precitado contrato, fue suscrito por la demandada en calidad de arrendatario, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento mensual en la suma de \$864.700 pesos, el cual aumentó anualmente hasta llegar a la suma de \$913.296 pesos.

De otro lado, la demandada dejó vencer en silencio el termino con que disponía para contestar la demanda y proponer excepciones.

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 WILLIAM FERNANDO DIAZ CHAPARRO como arrendador y CINDY VANESSA NINCO TOVAR como arrendataria del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 23 A - 41 Sur Torre 3 Apartamento 601 y el Garaje 295 del Conjunto Residencial Multicentro de esta ciudad, contado a partir del 1 de noviembre de 2021 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora en los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2023, 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.



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

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre WILLIAM FERNANDO DIAZ CHAPARRO como arrendador y CINDY VANESSA NINCO TOVAR como arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 15 No. 23 A - 41 Sur Torre 3 Apartamento 601 y el Garaje 295 del Conjunto Residencial Multicentro de esta ciudad, celebrado el 1 de septiembre de 2007.

SEGUNDO.- ORDENAR a la demandada **CINDY VANESSA NINCO TOVAR**, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el citado bien inmueble a favor del demandante WILLIAM FERNANDO DIAZ CHAPARRO.

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