



REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Abril veintisiete (27) del año dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Se profiere la sentencia dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto por CLARA ESPERANZA CAMACHO SALINAS, mediante apoderado judicial, contra JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, radicación 2020-000038-00.

HECHOS Y PRETENSIONES

Como los hechos de la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesta por CLARA ESPERANZA CAMACHO SALINAS, mediante apoderado judicial, contra JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, se expone que se suscribió contrato de arrendamiento con los demandados como arrendatarios, del inmueble ubicado en la calle 26 sur No. 3-161 Zona Industrial del sur de Neiva, el cual se pactó por un término de 12 meses, a partir del 1 de septiembre de 2019 hasta el 1 de septiembre de 2020, sin establecerse prórroga alguna, se estipuló un canon de arrendamiento de \$3.200.000,00 pagadero los primeros 10 días de cada mes a la cuenta de ahorros dispuesta en la cláusula tercera del contrato, a la fecha los demandados han cancelado parcialmente y por fuera del término establecido los cánones de arrendamiento, adeudando el valor de \$7.200.000.00, constituyéndose el precepto de la cláusula décima primera del contrato, que dispone la terminación del contrato y el pago de la cláusula penal; a su vez, arguye, se ha restringido la entrada de la arrendadora al inmueble para constatar el estado de este,



incumpliendo la cláusula décima tercera del contrato; y teniendo en cuenta el incumplimiento de las cláusulas tercera y décima tercera del contrato; la demandante en calidad de arrendadora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble arrendado, la práctica de diligencia de entrega y el pago de la cláusula penal.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Se admitió la demanda y se emplazó a los demandados JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, quienes al no comparecer al proceso se les designó curador ad litem, notificado del auto admisorio de la demanda y quién la contestó, pero no presentó oposición.

CONSIDERACIONES

No se establece en el curso de la actuación motivo alguno que determine la invalidez del trámite cumplido, este se ajustó en todo a las normas que regulan el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado y por ello, es apto para recibir la correspondiente sentencia.

Se trata de una acción dirigida a obtener en favor de la parte demandante la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, bajo el argumento del incumplimiento por parte de los arrendatarios del contrato respectivo, porque no se ha verificado el pago total de los cánones de arrendamiento y se restringió la visita de la arrendadora al inmueble para constatar el estado de este.

Ahora bien, considerado el documento que milita en el plenario (contrato de arrendamiento), se concluye la satisfacción del primer requisito indispensable de la acción que es la celebración del contrato de arrendamiento. Igualmente se desprende la legitimidad activa y pasiva de las partes ya que se conoce que los demandados son los arrendatarios y la parte actora la arrendadora.



En virtud de lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, ausencia de oposición de la demanda en los términos de ley, se debe imponer sentencia para acceder a las pretensiones elevadas en el escrito introductorio, esto es, la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado ya referenciado, condenando en costas a los demandados, fijando como agencias en derecho, la suma de \$2.000.000,00.

En relación con la pretensión del pago de la cláusula penal, no procede efectuar su reconocimiento en esta clase de proceso, debiéndose promover la ejecución de las sumas derivadas del contrato.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Neiva, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CLARA ESPERANZA CAMACHO SALINAS, JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, la restitución del bien inmueble, ubicado en la calle 26 sur No. 3-161 Zona Industrial del sur de Neiva, en un término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: DISPONER que de no producirse la entrega del inmueble por los demandados JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, en la oportunidad señalada, se realice la diligencia de entrega y para ello se comisionará al ALCALDE MUNICIPAL de la Ciudad.



CUARTO: CONDENAR en costas a los demandados JOSE PEDRO IGNACIO CASALLAS ROJAS y RUBEN HERNANDO CASALLAS MUÑOZ, fijando como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00.

NOTIFÍQUESE.

ALMADORIS SALAZAR RAMÍREZ

Jueza

Julieth