



**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 : GERMAN TRUJILLO SILVA
Demandados : JHON JAIRO RAMOS Y OTRO
Radicación : 2021-00263

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

El señor GERMAN TRUJILLO SILVA a través de apoderado judicial, presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra JHON JAIRO RAMOS E IDALY IPUS GORDO, respecto del inmueble ubicado en la calle 21 No. 1 A - 29 del barrio El Lago 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.

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 enero de 2011 celebró con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$470.000) M/CTE canon que incrementó de manera verbal hasta llegar a la suma de OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$810.000) M/CTE., de los cuales los demandados se sustrajeron de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado encontrándose en mora desde el mes de abril a noviembre, incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Admitida la demanda mediante auto calendado 6 de abril de 2021, se dispuso a dar traslado a los demandados JHON JAIRO RAMOS e IDALY IPUS GORDO, quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 293 del Código General del Proceso, por lo que se designó curador ad-litem quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

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 dimanan 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



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

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 JHON JAIRO RAMOS e IDALY IPUZ GORDO, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Calle 21 No. 1 A - 29 del barrio El Lago 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 1 de enero de 2011, 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 \$470.000 pesos, el cual aumentó anualmente hasta llegar a la suma de \$810.000 pesos.

De otro lado, con ocasión a la contestación de la demanda allegada por el curador ad litem de los demandados, se tienen por ciertos los hechos “primero, segundo, cuarto, sexto y séptimo” 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 GERMAN TRUJILLO SILVA como arrendador y JHON JAIRO RAMOS e IDALY IPUZ GORDO como arrendatarios y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de abril de 2021 hasta la presentación de la demanda, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; y condena en costas al demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

No obstante, no se ordenará la restitución del inmueble objeto del presente proceso, toda vez que, el apoderado de la parte demandante mediante correo electrónico de fecha 10 de febrero de 2022 allegó memorial suscrito por la demandada Idaly Ipuz Gordo y coadyuvado por la parte demandante, en el cual comunican que se efectuó la restitución del inmueble.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GERMAN TRUJILLO SILVA como arrendador y JHON JAIRO RAMOS e IDALY IPUZ GORDO como arrendatarios del inmueble ubicado en la Calle 21 No. 1 A - 29 del barrio El Lago de esta ciudad, celebrado el 1 de enero de 2011.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

SEGUNDO.- 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. Liquídense las costas por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**

ACVP