



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

Neiva, cinco (5) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Demandante : CARLOS ANDRES TAFUR MONJE  
Demandado : PAOLA ANDREA CEDEÑO CASAGUA Y OTRO  
Radicado : 2023-00522

**I.- ASUNTO**

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

**II.- ANTECEDENTES**

El señor CARLOS ANDRES TAFUR MONJE a través de apoderado judicial, presentó demanda Declarativa Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de PAOLA ANDREA CEDEÑO CASAGUA y FABIAN ALEXIS DIAZ ZOQUE, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 11 - 60 de esta ciudad, solicitando que se declare judicialmente el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado de forma verbal. En consecuencia, que se ordene la restitución y entrega a favor del demandante.

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que en el mes de febrero de 2016 se celebró de forma verbal con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) 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 UN MILLON TREINTA MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (\$1.030.135) M/CTE., de los cuales los demandados se sustrajeron de la obligación de pagar, encontrándose en mora en el porcentaje de reajuste desde el mes de febrero de 2017, incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Que, los demandados también incumplieron el contrato de arrendamiento al cederlo a un tercero sin comunicarlo al arrendador.

Admitida la demanda mediante auto calendado 8 de septiembre de 2023, se dispuso a dar traslado a los demandados PAOLA ANDREA CEDEÑO CASAGUA y FABIAN ALEXIS DIAZ ZOQUE, quedando debidamente notificados conforme lo establece el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, venciendo en silencio el término con que disponían para contestar la demanda y 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.

**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  
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 PAOLA ANDREA CEDEÑO CASAGUA y FABIAN ALEXIS DIAZ ZOQUE, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 4 No. 11-60 de esta ciudad.

La parte demandante allegó la Constancia de Conciliación No. 32 suscrita en la Notaria Primera del Círculo de Neiva que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, pactado de forma verbal en el mes de febrero del año 2019.

De otro lado, los demandados dejaron vencer en silencio el término con que disponían 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 “1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25” 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 CARLOS ANDRES TAFUR MONJE como arrendador y PAOLA ANDREA CEDEÑO CASAGUA y FABIAN ALEXIS DIAZ como arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 11-60 de esta ciudad, contado a partir del mes de febrero de 2016 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora en lo que respecta al aumento anual del cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2017 hasta el mes de mayo de 2019, así como, el incumplimiento por ceder el arriendo a un tercero sin el consentimiento del arrendador; se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, y su consecuente restitución y condena en costas a los demandados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, se



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

**RESUELVE**

**PRIMERO.- DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CARLOS ANDRES TAFUR MONJE como arrendador y FABIAN ALEXIS DIAZ ZOQUE y PAOLA ANDREA CEDEÑO como arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 11-60 de esta ciudad, celebrado en febrero de 2016

**SEGUNDO.- ORDENAR** a los demandados FABIAN ALEXIS DIAZ ZOQUE y PAOLA ANDREA CEDEÑO, 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 CARLOS ANDRES TAFUR MONJE.

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**