



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE
NEIVA**

Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

Neiva (H.), dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: JOSE RICARDO PERDOMO ROJAS y OTROS
DEMANADADO: GLADYS MUÑOZ
RADICADO: 2019-00659-00

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

Los señores GABRIEL PERDOMO ROJAS, LUCELIDA PERDOMO ROJAS, JOSÉ RICARDO PERDOMO ROJAS, EMECIAS PERDOMO ROJAS, GLORIA PERDOMO ROJAS, y MILLER PERDOMO ROJAS, por intermedio de apoderado judicial, presentaron demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado en contra de la señora GLADYS MUÑOZ, respecto del Apartamento No. 2 situado en la CALLE 2C No. 24 - 55 del Barrio Las Américas de la ciudad de Neiva, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento verbal en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y como consecuencia de ello se ordene la restitución y entrega a su favor del inmueble en mención.

Como hechos generadores aduce que entre el señor ELICIO PERDOMO ROJAS y la señora GLADYS MUÑOZ se celebró contrato de arrendamiento verbal sobre el Apartamento No 2 ubicado en el inmueble situado en la CALLE 2C NO. 24 - 55 del Barrio: Las Américas de la Ciudad de Neiva, delimitado por los siguientes linderos: Por el norte: Con el predio de Luz Ninco con la nomenclatura carrera 25 No. 26 - 75, en longitud de 6.85 m; Por el Oriente: En longitud 6.60 m, con la carrera 24 anden de por medio, Por el sur: Con longitud de 2 m con el mismo predio y 1.65 con anden del mismo predio; Por el occidente: Con el mismo predio, en longitud 6.06 m¹

Que se pactó como canon mensual la suma de CIEN MIL PESOS (\$100.000) M/CTE., pago que se debía efectuar cada sexto día; encontrándose en mora desde el mes día (06) de febrero de dos mil dieciséis (2016) y hasta la fecha de presentación de la demanda, los cuales ascienden a la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (4.300.000).

Admitida la demanda mediante auto calendado 09 de octubre de 2019, se dispuso dar traslado a la demandada GLADYS MUÑOZ, quedando debidamente notificada conforme lo establece los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y venciendo en silencio el término con que disponía para contestar y/o excepcionar, en atención a la constancia secretarial visible a folio (98).

III.- CONSIDERACIONES

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso 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

¹ Fol. 32 del Cuaderno Principal



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE
NEIVA**

Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

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 del Código General del Proceso, 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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicitó de GLADYS MUÑOZ la restitución de un bien inmueble arrendado correspondiente al Apartamento No. 2 ubicado en Calle 2C No. 24- 55 del Barrio Las Américas de la ciudad de Neiva (H.)

En ese orden de ideas, la parte demandante allegó declaraciones notariales que dan prueba de la existencia de un contrato verbal de arrendamiento suscrito entre el señor ELICIO PERDOMO ROJAS y la señora GLADYS MUÑOZ, sobre una unidad habitacional ubicada en un predio de mayor extensión con Numero de Nomenclatura Calle 2C No. -24-55 del Barrio Las Américas de la ciudad de Neiva (H.), como se encuentra acreditado a folios 20 y 22 del Cuaderno Principal.

De otro lado, la demandada dejó vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial del cinco (05) de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a folio 98 del Cuaderno Principal, razón por la cual, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 97 del Código General del Proceso, la falta de contestación de la demanda o pronunciamiento expreso sobre los hechos y las pretensiones de ella, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Por lo tanto, habrán de presumirse ciertos los hechos contenidos en los numerales primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, y séptimo, en los que se puso de manifiesto el contrato de arrendamiento entre las partes, su objeto, su duración, el precio o valor del canon, su forma de pago y la fecha desde que se encuentra en mora la deudora, pues versan sobre aquellos que producen consecuencias adversas a las demandadas y de los que debe tener conocimiento.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE
NEIVA**

Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

En ese orden, al encontrarse probada la existencia de un contrato de arrendamiento verbal suscrito entre el señor ELICIO PERDOMO ROJAS como arrendador, y la señora GLADYS MUÑOZ como arrendataria del Apartamento No. 2 del predio ubicado en la CALLE 2 C NO. 24 - 55 del Barrio: Las Américas de la Ciudad de Neiva, y acreditada la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2016 hasta la presentación de la demanda, se dejará sin efectos el auto calendado veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020) que convocó a audiencia de instrucción y juzgamiento, y en consecuencia, 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 a las demandada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: DEJAR sin efectos el auto calendado veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020), para en su lugar,

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ELICIO PERDOMO ROJAS como arrendador y GLADYS MUÑOZ como arrendataria, respecto del Apartamento No. 2 ubicado en la calle 2C No. 24 - 55 del Barrio Las Américas de esta ciudad.

TERCERO: ORDENAR a la demandada GLADYS MUÑOZ 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 los demandantes.

Vencido el término concedido sin cumplirse lo anterior, se dispone 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.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada GLADYS MUÑOZ. Se fija como agencias en derecho la suma de \$360.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE
NEIVA**

Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co