



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

Neiva, doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Demandante : DIANA PAOLA VEGA MURTE
Demandados : MANUEL ANTONIO AGUIRRE JOVEN
Radicación : LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

WILLIAN ROMERO LOZANO a través de apoderado judicial, presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA y EDUBIN EDUARDO RIOS POLANCO, respecto del local comercial No. LC-401608 ubicado en la Calle 2 Sur No. 5 - 45 de la Zona Industrial de esta ciudad, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble descrito; 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 la demandante.

Como hechos que sustentan las pretensiones, manifestó que su poderdante William Romero Lozano celebró con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) M/CTE., pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes.

Señaló que los demandados se sustrajeron de la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado, encontrándose en mora en los meses de abril, mayo, junio y julio de 2020 hasta el momento de presentación de la demanda.

Admitida la demanda mediante auto calendado 21 de agosto de 2020, se dispuso a dar traslado a los demandados, no obstante, mediante auto adiado 5 de febrero de 2021 se admitió la reforma de la demanda presentada por el apoderado de la parte actora, prescindiendo de la demanda en contra del señor EDUBIN EDUARDO RIOS POLANCO y continuando la actuación únicamente en conta del señor LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA.



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

Quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 8° del Decreto 806 de 2020 y venciendo en silencio el término con que disponía para contestar y/o excepcionar, en atención a la constancia secretarial de fecha 18 de marzo de 2021.

III.- CONSIDERACIONES

El numeral 3° 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 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 extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicita de LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA, la restitución del bien inmueble arrendado destinado para local comercial No. LC-401608 ubicado en la Calle 2 Sur No. 5 - 45 de la Zona Industrial de esta ciudad.



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

La parte demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 1 de septiembre de 2009.

El precitado contrato, fue suscrito por el demandado en calidad de arrendatario, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento mensual en la suma de \$2.500.000.

De otro lado, el demandado dejó vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial que antecede, 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 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 y sexto” 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 al demandado y de los que debe tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre WILLIAM ROMERO LOZANO como arrendador y LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA como arrendatario del inmueble Local Comercial No. LC-401608 ubicado en la Calle 2 Sur No. 5 - 45 de la Zona Industrial de esta ciudad, contado a partir 1 de septiembre de 2009 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de abril de 2020 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 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.

En mérito de lo expuesto, se



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**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 WILLIAM ROMERO LOZANO como arrendador y LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA como arrendatario del inmueble Local Comercial No. LC-401608 ubicado en la Calle 2 Sur No. 5 - 45 de la Zona Industrial de esta ciudad, celebrado el 1 de septiembre de 2009

SEGUNDO.- ORDENAR al demandado LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA 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 ROMERO LOZANO.

Vencido el término concedido, 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 al demandado LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA. Se fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**