



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Demandante : CECILIA MEJIA POLANIA
Demandados : MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ Y OTRO
Radicación : 2020-762

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

La señora CECILIA MEJIA POLANIA a través de apoderado judicial, presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ y HERNANDO RODRIGUEZ, respecto del inmueble ubicado en la carrera 14 No. 8 - 18 barrio Altico 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 celebró con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma \$600.000 que con ocasión a las prórrogas del contrato dicho canon se han incrementado hasta ascendiendo al momento de la presentación de la demanda a la suma de \$670.000, 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 desde el mes de abril de 2020 hasta el momento de presentación de la demanda, así mismo, indicó que adeudan los servicios públicos de agua y alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas domiciliario, lo que asciende a la suma de \$2.093.021 pesos m/cte.

Admitida la demanda mediante auto calendado 1 de febrero de 2021 y corregida mediante providencia adiada 18 de febrero del mismo año, se dispuso a dar traslado a los demandados, quedando debidamente notificados conforme lo establece el artículo 8º del Decreto 806 de 2020 y venciendo en silencio el término con que disponían para contestar y/o excepcionar.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

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 extraprosesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicita de los señores MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ NAVARRO y HERNANDO RODRIGUEZ la restitución del bien inmueble arrendado destinado para vivienda urbana, ubicado en la carrera 14 No. 8 - 18 barrio Altico 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 27 de septiembre de 2016.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

El precitado contrato, fue 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 \$600.000 incrementado a \$670.000.

De otro lado, los demandados dejaron 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 y quinto” 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, se encuentra probado por un lado, la suscripción del contrato de arrendamiento entre CECILIA MEJIA POLANIA como arrendador y, HERNANDRO RODRIGUEZ NAVARRO y HERNANDO RODRIGUEZ como arrendatarios del inmueble ubicado en la carrera 14 No. 8 - 18 barrio Altico de esta ciudad, contado a partir del 27 de septiembre de 2016 y por otro, 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, y el incumplimiento en el pago de los servicios públicos de agua y alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas domiciliario por una suma de \$2.093.021.

Por lo anterior, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos y se ordenará 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

RESUELVE



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cml06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

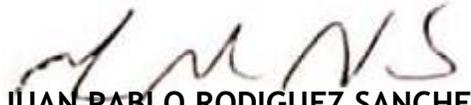
PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CECILIA MEJIA POLANIA como arrendador y **MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ NAVARRO** y **HERNANDO RODIRGUEZ** como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la carrera 14 No. 8 - 18 barrio Altico de esta ciudad, iniciado el 27 de septiembre de 2016.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados **MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ NAVARRO** y **HERNANDO RODIRGUEZ** que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan el citado bien inmueble a favor de la demandante CECILIA MEJIA POLANIA.

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 a los demandados **MAURICIO HERNANDO RODRIGUEZ NAVARRO** y **HERNANDO RODIRGUEZ**. Se fija como agencias en derecho la suma de \$800.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**