



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

Neiva, veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Demandante : JULIO ROMERO NARVAEZ
Demandados : MAURICIO REYES TALERO Y OTRO
Radicación : 2021-00258

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

El señor JULIO ROMERO NARVAEZ presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de MAURICIO REYES TALERO y CAROLINA REYES TALERO, respecto bien inmueble ubicado en la Calle 36 No. 8C - 17 PRIMERO PISO del barrio Los Molinos 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 celebró con los demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble antes descrito, pactando como canon mensual la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) 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 diciembre de 2020, enero, febrero, marzo de 2021, hasta el momento de presentación de la demanda, los cuales ascienden a la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$2.400.000) M/CTE.

Admitida la demanda mediante auto calendado 6 de abril de 2021, se dispuso a dar traslado a los demandados, quedando debidamente notificado conforme lo establece el artículo 8º 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 que antecede.

III.- CONSIDERACIONES



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

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 CAROLINA REYES TALERO y MAURICIO REYES TALERO, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Calle 36 No. 8C - 17 Primer Piso del barrio Los Molinos 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 octubre de 2020.

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.



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

De otro lado, el demandado MAURICIO REYES TALERO dejo vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial que antecede, y la demandada CAROLINA REYES TALERO si bien presentó contestación de demanda dentro del termino de traslado mediante auto adiado 28 de mayo de 2021 se resolvió tener por no contestada la demanda, toda vez que, la demandada no demostró haber consignado los cánones de arrendamiento adeudados.

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 y cuarto” 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 JULIO ROMERO NARVAEZ como arrendador y CAROLINA REYES TALERO y MAURICIO REYES TALERO como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Calle 36 No. 8C - 17 Primer Piso de esta ciudad, contado a partir 1 de octubre de 2020 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de diciembre 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

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JULIO ROMERO NARVAEZ como arrendador y CAROLINA REYES TALERO y MAURICIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

REYES TALERO como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Calle 36 No. 8C - 17 Primer Piso de esta ciudad, celebrado el 1 de octubre de 2020.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados **CAROLINA REYES TALERO** y **MAURICIO REYES TALERO** 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 **JULIO ROMERO NARVAEZ**.

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 la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de \$240.000

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ