



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**

Neiva, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Demandante : CLARA INES MOLINA SERRANO
Demandados : HERNANDO ALVAREZ Y OTRO
Radicación : 2021-00648

I.- ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso del rubro.

II.- ANTECEDENTES

La señora CLARA INES MOLINA presentó demanda de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de HERNANDO ALVAREZ y JAIME PENAGOS JARA, respecto bien inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 1 - 01 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 DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$2.300.000) 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, en atención a que solamente cancelaban la suma de \$2.000.000 cada mes, encontrándose en mora por el excedente de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar, adeudando al momento de presentación de la demanda, los cuales ascienden a la suma de CINCO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$5.100.000) M/CTE.

Admitida la demanda mediante auto calendado 23 de agosto de 2021, se dispuso a dar traslado a los demandados, quedando debidamente notificados 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 25 de octubre de 2021.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA
cmlp06nei@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, advirtiéndole 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.

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.

Ahora bien, en el presente asunto la parte actora solicita de HERNANDO ALVAREZ y JAIME PENAGOS, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 6 No. 1-01 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 febrero de 2016.



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**

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 \$2.300.000 pesos.

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 a los demandados y de los que deben tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre CLARA INES MOLINA SERRANO como arrendador y HERNANDO ALVAREZ y JAIME PENAGOS JARA como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la carrera 6 No. 1 -01 de esta ciudad, contado a partir 1 de febrero de 2016 y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora por el pago parcial de los mismos desde el mes de febrero de 2020, lo cual asciende a la suma de \$5.100.000 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 CLARA INES MOLINA SERRANO como arrendador y HERNANDO ALVAREZ y JAIME



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**

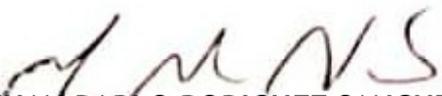
PENAGOS JARA como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la carrera 6 No. 1 - 01 de esta ciudad , celebrado el 1 de febrero de 2016.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados **HERNANDO ALVAREZ** y **JAIME PENAGOS JARA** 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 la demandante **CLARA INES MOLINA SERRANO**.

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 \$510.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**