



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Neiva, treinta (30) de agosto de Dos Mil veintiuno (2021)

Proceso : Declarativo verbal de restitución de inmueble
Accionante : Construiciones NEPAL S.A.
Accionados : Hernando Chávarro Perilla y otro.
Radicación : 41001-40-03-006-2020-307-00
Asunto : Sentencia

I.- ASUNTO

Procede el Juzgado a emitir sentencia en el proceso de la referencia, acorde con los postulados del artículo 384 y 385 del C.G.P.

II.- ANTECEDENTES

La Sociedad demandante **CONSTRUINVERSIONES NEPAL S.A.**, a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Mueble arrendado contra **HERNANDO CHAVARRO PERILLA y ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA.**, respecto del inmueble local comercial ubicado en la calle 8 No. 1E-01 de esta ciudad, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito el 03 de julio de 2018, en virtud al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega a su favor del bien inmueble en mención.

Como hechos generadores aduce que entre las partes, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 8 No. 1E-01 de esta ciudad, delimitado por los siguientes linderos: **POR EL ORIENTE**, con la carrera primera E (1ª.E.) en longitud de catorce metros diez centímetros (14.10 mts) **POR EL SUR**, con la calle octava (8ª.), en longitud de dieciséis metros (16 mts); **POR EL OCCIDENTE**, con la Avenida de Circulación, en longitud de diecinueve metros; **POR EL NORTE**, con predios de Benjamín Suarez hoy de Alberto Suárez Sandino y María Celina Suarez de Puentes en longitud de dieciocho metros sesenta centímetros (18.60 Mts).

Que se pactó como canon mensual la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000) M/CTE.**, pago que debían efectuar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; a partir del mes de julio de 2018., encontrándose en mora desde el mes de octubre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda.

El contrato de arrendamiento referido se renovó automáticamente y para el año 2019 el canon fue fijado en \$1.730.900 pesos.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Admitida la demanda mediante auto calendarado 05 de agosto de 2020, se dispuso dar traslado a los demandados **HERNANDO CHAVARRO PERILLA y ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA**, de conformidad con el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso.

La notificación del demandado **HERNANDO CHAVARRO PERILLA.**, se surtió en la forma prevista en lo dispuesto en el Artículo 8 del Decreto 806 de 2020, dejando vencer en silencio el término que disponía para contestar la demanda, según constancia secretarial.

La notificación del demandado **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA.**, La notificación del demandado se surtió en la forma prevista en el artículo 293 del Código General del Proceso, nombrándose curador ad-litem quien contestó la demanda, según constancia secretarial.

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 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.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

En el presente asunto, la parte actora solicita de **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA**, la restitución del bien inmueble arrendado inmueble local comercial ubicado en la calle 8 No. 1E-01 de esta ciudad.

El demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 03 de julio de 2018.

El precitado contrato, fue suscrito por los demandados **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA** en calidad de arrendatarios, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento en la suma de \$1.600.000, pago que debían efectuar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, respectivamente.

De otro lado, la demandada dejó vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial, 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 contenidos en los numerales 4.1,4.2,4.3,4.4,4.5,4.6,4.7,4.8,4.9,4.10, de 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 los deudores, pues versan sobre aquellos que producen consecuencias adversas a las demandadas y de los que debe tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre **CONSTRUINVERSIONES NEPAL S.A** como arrendador y **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA** como arrendatarios del inmueble local comercial ubicado en la calle 8 No. 1E-01 de esta ciudad, contado a partir del 03 de julio de 2018, con una vigencia de un (01) año y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de octubre de 2019 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 a las demandadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, se



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

RESUELVE

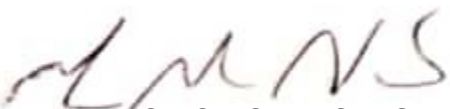
PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **CONSTRUINVERSIONES NEPAL S.A** como arrendador y **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA** como arrendatarios, respecto del inmueble local comercial ubicado en la calle 8 No. 1E-01 de esta ciudad, iniciado el 03 de julio de 2018.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA** 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 **CONSTRUINVERSIONES NEPAL S.A.**

Vencido el término concedido, 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.

TERCERO.- CONDENAR en costas a la demandada **HERNANDO CHAVARRO PERILLA** y **ROGER ANDRES CHAVARRO PERILLA**. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 173.000

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ