



REFERENCIA:	08758-41-89-001-2021-00187-00.
PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	INVERSIONES EL PUNTO S.C.A
DEMANDADO:	DEIBER HINCAPIE OSORIO

Señor Juez, a su Despacho el presente proceso verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, informándole que los demandados se encuentran notificados del auto de admisión de la demanda, dejando vencer el término de traslado sin oponerse dentro del término legal. Sírvase proveer.
Soledad, julio 16 de 2020.

Janny Guillot Polo
JANNY GUILLOT POLO
LA SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD, JULIO 16 DE 2021.-

Visto el informe secretarial que antecede, procede el Juzgado a resolver el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado por **INVERSIONES EL PUNTO S.C.A.**, actuando a través de apoderado judicial en contra de **DEIBER HINCAPIE OSORIO**, previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES

El demandante **INVERSIONES EL PUNTO S.C.A.**, identificado con NIT° 802.015.182-7, a través de apoderado judicial, presentó demanda contra **DEIBER HINCAPIE OSORIO**, para que previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declare la terminación del contrato de arrendamiento firmado entre los integrantes de la Litis, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 54 N°13-53 Local 11 de Soledad, como consecuencia se decrete la restitución del mencionado inmueble y se condene en costas.

Presentada la demanda en debida forma, esta fue admitida por el juzgado el día 20/05/2021, y a su vez se ordenó notificar al demandado **DEIBER HINCAPIE OSORIO**, que se encuentra debidamente notificado conforme el art. 8 del Decreto 806 de 2020, al correo electrónico aportado indicado en la demanda, en tanto, procedió con dicho envío, siendo recibido el 02/06/2021 a las 06:20:20, momento en el abrió el correo electrónico de notificación, sin que este haya comparecido al Juzgado, dejando vencer el término de traslado sin que propusiera excepciones dentro del término legal, circunstancia que hace posible la aplicación del art. 440 del C. G. del P.; el despacho, una vez verificado lo anterior, observa que se encuentra debidamente surtidas las actuaciones.

Que el demandado incumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, adeudando los meses de febrero y marzo de 2021, más los que se sigan causando.

Ahora, tramitado el proceso en legal forma y teniendo en cuenta que el numeral 3°. Del artículo 384 del C. G. del Proceso, establece, que, si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, siendo así, se procede a resolver, previas las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales no merecen ningún reparo, durante el proceso no se observan causales de nulidad que vicien lo actuado, no se encuentran oposiciones, ni incidentes.

La causal de terminación del contrato y de la restitución del inmueble invocada por la demandante es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2021.

Ahora bien, en el presente caso tenemos que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, cuya regulación sustancial la encontramos en el Estatuto Comercial, y por ello a ese ordenamiento habremos de remitirnos.



Precisado lo anterior, descenderemos al análisis del caso concreto a fin de determinar si resultan prosperas las pretensiones de la demanda, o no.

Ahora bien, la parte actora adjuntó a la pieza fundamental prueba del contrato celebrado de manera escrita entre las partes, el cual cumple con todos los requisitos formales y sustanciales del caso (copia del contrato visible a folios del 11- 12), por lo tanto, es del caso a entrar a estudiar si se dan los presupuestos para pedir unilateralmente la terminación del comentado contrato en cuestión.

Pues bien, taxativamente señala la ley las causales en virtud de las cuales no tendrá el arrendador de un local comercial derecho a la renovación del contrato, y por tanto podrá el propietario arrendador recuperar el inmueble sin la obligación de indemnizar al locatario.

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio señala que no tendrá derecho el empresario a la renovación del contrato en los siguientes casos:

1°.- **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.**

2°.- *Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.*

3°.- *Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

En el presente evento aduce la parte actora, como causal para solicitar la terminación unilateral del contrato demandado, que los arrendatarios han incumplido con su obligación contractual pues no han cancelado las cuotas de administración a su cargo, circunstancia que se encuadra en la casual primera contemplada en el referido art. 518 del C. de Comercio, en razón a que constituye un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, tal como se advierte al hacer la confrontación con el respectivo contrato, y de la lectura de la cláusula tercera y séptima.

De otro lado, tenemos que el art. 368 numeral 3 del C.G.P regenta con relación a la ausencia de oposición a la demanda de la restitución del inmueble arrendado, “que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.” Al respecto encuentra esta judicatura que es pertinente dictar la correspondiente sentencia despachando favorablemente las pretensiones de la demanda, al estar demostrada la causal alegada por la parte actora, en consecuencia, probada como está la causal de mora alegada procede en éste caso decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que es objeto de este proceso.

En el caso que nos ocupa, se alega por el demandante, que el arrendatario ha incumplido con su obligación contractual al encontrarse en mora en el pago de los cánones causados desde el mes de febrero y marzo de 2021, afirmación que no fue refutada o cuestionada por el demandado en la oportunidad procesal correspondiente. Así las cosas, teniendo en cuenta que, el demandado se notificaron, conforme el Decreto 806 de 2020, dejando vencer el término de traslado sin contestar la demanda o formular oposición alguna.

En este orden de ideas, frente a la conducta procesal del demandado, y de conformidad con lo establecido en el art. 384 del C. G. del P, numeral 3°, no queda otra alternativa que la fulminar con sentencia favorable al demandante, y condenar en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO,

RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1° de agosto de 2018 entre INVERSIONES EL PUNTO S.C.A. en calidad arrendadora y DEIBER HINCAPIE OSORIO, en su condición arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los



Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad

cánones de arrendamiento que se demanda con la pieza fundamental y los causados con posterioridad a ella.

2. Condénese al demandado DEIBER HINCAPIE OSORIO, a entregar debidamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la CALLE 54 N°13-53 Local 11 de Soledad, cuyas medidas y linderos se encuentran determinados en el respectivo contrato de arrendamiento.
3. En el evento en que el demandado DEIBER HINCAPIE OSORIO, no haga entrega voluntaria del inmueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenara librar despacho comisorio a la Alcaldía Distrital de Soledad, para que proceda con el lanzamiento.
4. Condénese al demandado DEIBER HINCAPIE OSORIO, al pago de las costas del proceso, liquídense por secretaria, una vez ejecutoriada la presente decisión.
5. Fíjese la suma de **DOS Y MEDIO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**, por concepto de agencias en derecho, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 2° del art. 392 del C. de P. C.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


CÉSAR ENRIQUE PEÑALOZA GOMEZ
EL JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOLEDAD
Por fijación en estado N° 78 del 19/07/2021 se notificó la providencia anterior.


JANNY GUILLOT POLO
Secretaría