

**Constancia Secretarial:** El 28 de abril de 2022 ingresa al Despacho con póliza y solicitud de medidas cautelares.

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., veintitrés de junio de dos mil veintidós

**Radicación 2022-00209**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por JIN MAO S.A.S., en contra del señor JESÚS HUIZA GUTIERREZ.

**ANTECEDENTES**

**I. Hechos**

Expuso la demandante que, en calidad de arrendadora, ella y el demandado, en calidad de arrendatario, suscribieron contrato de Arrendamiento de Unidad Comercial de fecha 17 de febrero de 2021, de unas unidades comerciales con nomenclatura actual Puesto 834 y Local 814, ubicada dentro de la dirección catastral principal Avenida Carrera 18 No. 12 – 51, Centro Comercial La Sabana, de la ciudad de Bogotá.

Memoró que el término acordado fue de 24 meses, contado a partir del 1 de enero de 2021, y la parte demandada se comprometió al pago de un canon mensual de 392.141 + IVA (puesto 834) y 428.343 + IVA (local 814), el cual debía ser cancelado de manera anticipada dentro de los primeros 5 días de cada mes, y bajo un incremento anual del IPC.

Como el contrato de arrendamiento hace parte de un proceso de legalización el demandado por transacción se comprometió al pago de los arrendamientos dejados de cancelar entre el 3 de junio de 2018 al 30 de diciembre de 2020 por \$11.761.404,31, en 17 cuotas, a más tardar el último día hábil del mes de junio de 2022; tampoco sufragó por los puestos 814 y 834 los servicios a partir de enero por los dos locales.

De manera que el demandado adeuda por retroactivo en febrero de 2021 y por arriendos, servicios y otros conceptos desde abril de ese año la suma de \$23.080.714; más la correspondiente cláusula penal.

## **II. Pretensiones**

Con fundamento en la situación fáctica planteada solicita la parte demandante: (i) se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento citado por no pago del demandado de los cánones de arrendamiento, servicios, retroactivos y otros conceptos; (ii) se ordene a la parte demandada restituir a JIN MAO S.A.S., los puestos 834 y local 834, inmuebles objeto del contrato de arrendamiento; (iii) se ordene la práctica de la diligencia de entrega del memorado predio a favor de la demandante y bajo los apremios del art. 308 del Código General del Proceso, efectuando la respectiva comisión; y, (iv) condenar en costas del proceso a la pasiva.

## **TRÁMITE PROCESAL**

## **I. Trámite**

La demanda fue admitida mediante auto del 31 de marzo de 2022, notificándose la demandada de manera personal conforme lo permite el Decreto 806 de 2020, quien, dentro del término concedido para el efecto, no contestó demanda ni presentó ningún medio de defensa, situación que da lugar a aplicar lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

## **CONSIDERACIONES**

### **Problema jurídico y consideraciones previas**

Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, a saber: la competencia recae en este Despacho en razón a la naturaleza del asunto, su cuantía y la ubicación del inmueble a restituir; la demanda fue presentada en debida forma conforme a los dictados del artículo 82 del C.G.P. y siguientes; los extremos litigiosos fueron debidamente representados en el trasegar procesal; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado, ajustándose, en suma, el procedimiento a la Normativa Procesal Vigente.

Siendo el estadio procesal oportuno, le corresponde a esta Judicatura dar respuesta al problema jurídico del caso *sub lite*, consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados.

Ahora bien, encuentra el Despacho que la relación contractual de arrendamiento se encuentra acreditada con el contrato de arrendamiento que obra en el pdf 02 del expediente, donde aparece el contrato de

arrendamiento, el cual establece como arrendadora a Aura María Gómez Ariza, administradora del establecimiento de comercio Inversiones Inmobiliaria C&H, quien, a su vez, actúa como propietarios registrados de los citados locales puesto 834 y local 814, vale decir la compañía demandante (pdf. 03CamaraComercio).

Se tiene igualmente que la causal invocada es el impago de los cánones de renta, retroactivo y servicios públicos, las que constituyen unas negaciones indefinidas, de conformidad con el inciso final del art. 167 del CGP, que no fueron desvirtuadas debidamente por la parte demandada, pues habiendo sido notificada del escrito introductorio permaneció en silencio, razón por la cual el proceso se adelantó sin oposición a las pretensiones, considerándose la causal de restitución alegada por parte demandante base legal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y dar aplicación a lo normado en el numeral 3 del art. 384 del C.G.P.

De manera que “la falta de oposición del demandado durante el traslado de la demanda obliga al juez a ordenar la restitución del inmueble mediante sentencia anticipada (CGP, art. 384.3)”<sup>1</sup>

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre JIN MAO S.A.S., en contra del señor JESÚS HUIZA GUTIERREZ respecto de las unidades comerciales con nomenclatura actual Puesto 834 y Local 814, ubicada dentro de la dirección catastral principal Avenida

---

<sup>1</sup> ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo IV. Procesos de conocimiento. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica. 2016. Pág. 316.

Carrera 18 No. 12 – 51, Centro Comercial La Sabana, de la ciudad de Bogotá y que es báculo del trámite que aquí se decide.

**SEGUNDO:** Ordenar al señor JESÚS HUIZA GUTIERREZ a que restituya los bienes referidos a la parte actora, en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Téngase como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Liquidense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 032 del 24 DE  
JUNIO DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL  
Secretario

Firmado Por:

**Aroldo Antonio Goez Medina**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f2a2dc4c2790d8e729526f9f0e0c1de5d1952c21c0c011d66e5e8e27682f9471**

Documento generado en 21/06/2022 03:02:34 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**