



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER  
PÚBLICO

Competencias Múltiples 015 Barranquilla

Estado No. 40 De Viernes, 22 De Marzo De 2024



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418901520230060100	Verbales De Minima Cuantia	Alfredo De Castro De P Y Cia S.A.S	Oswaldo Javier Palacio Alvarez	21/03/2024	Sentencia - Accede Pretensiones De Restitución

Número de Registros: 1

En la fecha viernes, 22 de marzo de 2024, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

ERICA ISABEL CEPEDA ESCOBAR

Secretaría

Código de Verificación

d184ab90-ed34-4649-9b16-31166a671848



JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA  
(Antes Juzgado Veinticuatro Civil Municipal Mixto De Barranquilla)  
2023-00601

**JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA,  
MARZO VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.**

**RADICACIÓN: 08001-41-89-015-2023-00601-00.**

**DEMANDANTE: ALFREDO DE CASTRO P & CIA S.A.S.**

**DEMANDADO: OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ.-**

**INFORME SECRETARIAL:**

Señor Juez, a su Despacho el proceso verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, informándole que la parte demandada se encuentra notificada del auto de admisión de la demanda, dejando vencer el término de traslado sin oponerse dentro de la oportunidad legal (Art. 384-3). Sírvase proveer.

CDOA

  
**ERICA ISABEL CEPEDA ESCOBAR**  
La Secretaria



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA  
(Antes Juzgado Veinticuatro Civil Municipal Mixto De Barranquilla)  
**2023-00601**

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.**  
**RADICACIÓN: 08001-41-89-015-2023-00601-00.**  
**DEMANDANTE: ALFREDO DE CASTRO P & CIA S.A.S.**  
**DEMANDADO: OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ.-**

**JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA,  
MARZO VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**

Visto el informe secretarial que antecede, procede el Juzgado a resolver el proceso verbal Sumario de restitución de inmueble arrendado, instaurado por **ALFREDO DE CASTRO P & CIA S.A.S.**, actuando a través de apoderado judicial en contra de **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ**, previo los siguientes:

**I. ANTECEDENTES**

**1.1** La parte demandante **ALFREDO DE CASTRO P & CIA S.A.S.**, identificada con el NIT N° **890.103.126-1**, presentó demanda contra **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ** identificado con CC N° **72.183.037** 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 Carrera 52 No. 72-114, Local A-6 Centro Comercial Plaza 52, en jurisdicción de Barranquilla- Atlántico, como consecuencia se decrete la restitución del mencionado inmueble, así como también la práctica de la diligencia de entrega.

Presentada la demanda, esta fue admitida por el juzgado el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y a su vez se ordenó notificar a la parte demandada, trámite que se encuentra cumplido por el demandante, pues la parte demandada **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ** se encuentra notificada conforme al art. 8 de la ley 2213 de 2022 siendo que, en su oportunidad no presentó oposición alguna; el despacho, una vez verificado lo anterior, observa que se encuentra debidamente surtidas las actuaciones.

**1.2** Que el extremo demandado **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ**, guardó silencio en todo el desarrollo del proceso.

**1.3** Ahora bien, la demanda se fundamenta en los hechos que en resumen dan cuenta que conforme al contrato de arriendo<sup>1</sup> de fecha veintiocho (28) de julio de 2022, la parte demandante, entregó a título de arrendamiento a la parte demandada, el inmueble antes identificado, en el cual convinieron fijar como canon de arrendamiento inicial la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$1.300.000.00) suma que comprende canon más administración mensual (Clausulas 5° y 12° del contrato de arrendamiento). Valor que a la fecha de la presentación de la demanda correspondía a UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA MIL CIEN PESOS (\$ 1.460.100) M/I equivalente a cánon, más administración e IVA.

Que la parte demandada incumplió con su obligación de pagar la renta en los términos convenidos, pues adeudan los cánones de arrendamiento desde marzo de 2023 a la fecha.

Tal como se esgrimió en anteriores líneas, la parte demandada se encuentra notificada del presente juicio seguido en su contra.

---

<sup>1</sup> Visible a folios 6 al 25 actuación digital «01Demanda.pdf»



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA  
(Antes Juzgado Veinticuatro Civil Municipal Mixto De Barranquilla)  
**2023-00601**

No obstante haber sido notificada de los hechos y las pruebas de la demanda, la parte demandada en su oportunidad no presentó oposición alguna; el despacho, una vez verificado lo anterior, observa que se encuentra debidamente surtidas las actuaciones. 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:

## II. 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 la renta por parte del demandado, correspondientes a los meses de marzo de 2023 a la fecha. De acuerdo con lo estipulado en el contrato, el canon de arrendamiento debía ser pagado por el arrendatario dentro de los tres (3) primeros días de cada período contractual, al arrendador o a su orden.

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 6 al 25 actuación digital «01Demanda.pdf»), 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 el arrendatario ha incumplido con su obligación contractual pues no ha cancelado los cánones de arrendamiento a su cargo desde marzo de 2023 a la fecha, 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



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA  
(Antes Juzgado Veinticuatro Civil Municipal Mixto De Barranquilla)  
**2023-00601**

confrontación con el respectivo contrato, y de la lectura de las cláusulas quinta y décimo octava.

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.

Ahora bien, observa el despacho que la parte demandante en su pretensión SEGUNDA, también solicitó se ordenara la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la demandante, entre tanto, el despacho accederá a dicha pretensión, dejando constancia en la resolutive de ésta providencia que a ello se procederá en la eventualidad que la parte demandada no haga entrega voluntaria del bien inmueble objeto de restitución, para lo cual han de atenderse los lineamientos ordenados por el art. 308 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Quince de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLÁRENSE PROSPERAS LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, ante la no formulación de oposición por el extremo demandado. En consecuencia,

**SEGUNDO: DECLÁRESE TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre **ALFREDO DE CASTRO P & CIA S.A.S.**, como arrendador y **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ** identificado con CC No. 72.183.037 en calidad de arrendatario, respecto del inmueble de local Comercial que se encuentra ubicado en la Carrera 52 No. 72-114, Local A-6 Centro Comercial Plaza 52, situado en jurisdicción de Barranquilla- Atlántico, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Asimismo, **ORDÉNESE** a la parte demandada, **OSWALDO JAVIER PALACIO ALVAREZ** identificado con CC No. 72.183.037, **RESTITUIR** el inmueble en cuestión, ubicado en la Carrera 52 No. 72-114, Local A-6 Centro Comercial Plaza 52, en jurisdicción de Barranquilla- Atlántico.

**CUARTO:** Ordénesse a la demandada que en el término de **CINCO (5) DÍAS SIGUIENTES** a la ejecutoría de esta sentencia, entreguen completamente desocupado el bien inmueble plenamente identificado en el numeral anterior.

**QUINTO:** En el evento en que la parte demandada, no haga entrega voluntaria el inmueble arriba descrito, **COMISIONÉSE** a la Alcaldía Local correspondiente de Barranquilla, con el fin de que practique la diligencia de restitución del inmueble objeto de la presente actuación. Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

**SEXTO:** Condénese a el demandado a pagar las costas de este proceso. Tásense.

**SEPTIMO:** Fjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante, por la suma de **UN (1) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** y en contra de la parte



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA**  
(Antes Juzgado Veinticuatro Civil Municipal Mixto De Barranquilla)  
**2023-00601**

demandada, según Acuerdo No. PSAA 16-10554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura y el Art. 366 del C.G.P., Inclúyanse las agencias tasadas en la liquidación de costas respectiva.

CDOA

**Juzgado Quince de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla.**

Constancia: El anterior auto se notifica por anotación en Estado No. **040** en la secretaría del Juzgado a las 7.30 a.m. Barranquilla, **MARZO 22 DE 2024**

**ERICA ISABEL CEPEDA ESCOBAR**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:

**Alberto Mario Del Risco Iriarte**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 015 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple**

**Barranquilla - Atlántico**

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: **32b96667a52272e07d5a177dfa019b5b981b5985e2e60a150d613ff3a0017fdf**

Documento generado en 21/03/2024 11:27:38 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**