



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., 27 ENE 2021

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia: 110014003049 2019 00272 00
Proceso: VERBAL (Restitución)
Demandante: CENCOSUD COLOMBIA S.A.
Demandado: HECTOR SILVIO HOYOS SALAZAR
Decisión: Sentencia de Instancia.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia en el asunto del epígrafe.

3. ANTECEDENTES

La sociedad **CENCOSUD COLOMBIA S.A.**, a través de apoderado judicial debidamente constituida, promovió demanda de Restitución de inmueble arrendado contra **HECTOR SILVIO HOYOS SALAZAR**, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones: **i) DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento firmado entre los citados intervinientes, en relación con el contrato de arrendamiento firmado el pasado dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), y sobre el local número 1018 con un área superficial de setenta punto sesenta y tres metros cuadrados (70.63 M2) de la tienda easy américas, ubicado en la Avenida Américas # 69 -94 de la ciudad de Bogotá, por incumplimiento del arrendatario en el pago de las obligaciones contractuales a las que se comprometió en dicho contrato; **ii)** Que como consecuencia de la terminación del contrato, se ordene la **RESTITUCION y ENTREGA** del local comercial número 1018 con un área superficial de setenta punto sesenta y tres metros cuadrados (70.63 M2) de la tienda easy américas, ubicado en la Avenida Américas # 69 -94, disponiendo la restitución del local por parte del arrendatario y entrega a favor del arrendador del mismo, comisionando para dicha restitución y entrega a la autoridad que corresponda librando para tal efecto despacho comisorio con los insertos del caso, y **iii) CONDENAR** en costas a la parte demandada.

Las pretensiones estuvieron sustentadas en la siguiente versión de los hechos:

Mediante documento privado las partes involucradas en el presente asunto, suscribieron el contrato de arrendamiento de local comercial, respecto del local número 1018 con un área superficial de setenta punto sesenta y tres metros cuadrados (70.63 M2) de la tienda easy américas, ubicado en la Avenida Américas # 69 -94 de Bogotá, el 18 de diciembre de 2014, recibiendo el demandado el local y quien renunció expresamente al requerimiento para constituirlo en mora.

El arrendatario, se obligó a pagar durante los 5 primeros días de cada mes y durante el término de duración del contrato, el precio establecido; para la fecha de presentación de la demanda, el arrendatario, incurrió en mora por los siguientes cánones: un valor total de \$51.848.576.00 correspondiente a los cánones del año 2018 y la anualidad 2019. Incurriendo así en causal para restituir el bien

El trámite surtido

La demanda fue admitida por auto del 8 de abril de 2019, ordenándose el traslado de ley a la parte pasiva. (flo. 59 c.1).

De la providencia judicial de admisión del libelo genitor se notificó el extremo pasivo por correo electrónico conforme se denota de la documental que reposa a folios 67 al 72 y 73 al 75, en todo caso, este, guardó silencio durante el término legal, conforme quedó precisado en auto de calenda 26 de noviembre de 2020 (flo. 76).

Así mismo y ante la solicitud efectuada por la parte demandante, esta Judicatura practicó diligencia de inspección judicial a través de la cual realizó la entrega provisional del local requerido en restitución conforme se denota del acta que milita a folio 66.

4. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

En el caso examinado, los requisitos establecidos por la ley como esenciales para regular formación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. En efecto, el Juzgado es legalmente competente para conocer del asunto, la demanda reúne los requisitos de forma que

le son propios; existe capacidad para ser parte y capacidad procesal en los intervinientes, y no existe causal de nulidad idónea para invalidar lo actuado total o parcialmente.

La pretensión.

La sociedad demandante CENCOSUD COLOMBIA S.A., pretende se declare que el extremo pasivo incumplió el contrato de arrendamiento, y en consecuencia, decretar su terminación y ordenar la restitución del bien objeto de tal negocio jurídico.

Para dar respuesta a este asunto, es preciso señalar que el juicio de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se encuentra al tenor del artículo 384 del Código General del Proceso.

Bajo esta perspectiva, entonces, siguiendo los preceptos del mencionado canon, la parte actora ha de presentar con su demanda el contrato, indicar los cánones impagados, cuando se alegue esta causal para la restitución; igualmente debe allegar la prueba sumaria de los requerimientos a menos que a ellos se haya renunciado y no se solicite en el libelo efectuarlos.

Formulada en debida forma la demanda, si el extremo pasivo no se opone y no se decretan pruebas de oficio por parte del juez, procedente es proferir la sentencia de restitución. (Art. 384, Numeral 3°,).

En el *sub lite*, con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el cual no fue tachado de falso, el que constituye plena prueba de las relación contractual aquí aludida. Igualmente, tal y como se indicó, la parte pasiva fue notificada del auto admisorio, sin que, en el término del traslado se hubiesen opuesto a la restitución incoada, como tampoco formularon excepciones, por lo que, se torna procedente disponer como lo prevé el numeral 3° del artículo 384 *ibídem*.

Como colofón, encuentra esta unidad judicial que confluyen todas las exigencias para proferir el fallo conforme al *petitum* en cuanto a la declaración de terminación del pregonado contrato y la restitución del bien objeto del mismo. Ello es así, por cuanto se aportó la prueba idónea del vínculo contractual, no existe la obligación de requerimientos para constituir en mora, toda vez que a ello renunció el arrendatario, según se pactó en el negocio jurídico y, además, el extremo pasivo no presentó oposición a las pretensiones. Finalmente,

80.

se condenará en costas a la parte demandada. (Art. 365-1 *ejusdem*).

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Nueve (49) Civil Municipal 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 sobre el local comercial, número 1018 con un área superficial de setenta punto sesenta y tres metros cuadrados (70.63 M2) de la tienda easy américas, ubicado en la Avenida Américas # 69 -94 de Bogotá, celebrado entre **CENCOSUD COLOMBIA S.A.**, en su calidad de arrendador y HECTOR SILVIO HOYOS en su calidad de arrendatario, por las razones expuestas en el cuerpo de esta determinación.

SEGUNDO: Teniendo en cuenta que ya se ha realizado la **entrega provisional del local**, conforme quedo anotado en el cuerpo de esta providencia, no se hace necesario librar despacho comisorio con el fin de efectuar dicho procedimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídense incluyendo como agencias en derecho la cantidad de \$ 1.000.000=.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


NÉSTOR LEÓN CAMELO
JUEZ

