

INFORME SECRETARIAL: en la fecha, 20 de septiembre de 2021, paso al despacho el presente proceso con Radicado No. 2019 – 00472, demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, presentada por la COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA “COOTRANSCARGA”, en contra de “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, con atento informe que se encuentra pendiente para proferir sentencia. Sírvase proveer. -



ROSA AUDELINA FARFAN SILVA
Secretaria

**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Seccional de la Judicatura de Norte de Santander
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad
Arauca – Arauca**

Arauca, veinte (20) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

I.- OBJETO A DECIDIR:

Procede el Juzgado a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso de conformidad con lo normado en el Art. 384 numeral 3º del C. G. P.-

II.- ANTECEDENTES DE LOS HECHOS:

Por intermedio de apoderado judicial la COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA “COOTRANSCARGA”, instaura demanda Verbal de “RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO” en contra de “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, para que: a).- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la calle 1º Sur No. 7 – 37 del barrio Flor de mi Llano, del municipio de Arauca, departamento de Arauca, de fecha 01 de diciembre de 2013, suscrito por el termino de seis (06) meses, hasta el día 30 de mayo de 2014 y prorrogado hasta la fecha de la demanda, por el mismo termino, por un canon de arrendamiento mensual equivalente a la suma de cuatrocientos mil pesos M/CTE (\$ 400.000), los que debía cancelar en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. b).- Para que se le condene a restituir el inmueble a la demandante; c).- Para que de no efectuarse la entrega dentro del termino de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de entrega y d).- para que se le condene al demandado al pago de las costas.

La demanda fue admitida por éste despacho el 13 de marzo de 2020 y para efectos de la notificación personal de la misma, se le citó al demandado para que concurriera a notificarse del auto admisorio de la demanda, procediendo el día 17 de septiembre de 2020 a notificarse por correo electrónico certificado al demandado “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA y éste, dentro del término legal no propuso excepciones previas ni de mérito, ni recurso alguno contra el auto que admitió demanda.

A la demanda se allega como prueba el contrato de arrendamiento, suscrito el 01 de diciembre de 2013, mediante la cual se acredita la existencia del contrato de arrendamiento. (Art. 384 numeral 1º del C.G.P.).-

El apoderado del demandante allega escrito solicitando dictar sentencia, no ser oído el demandado al no haber pagado los cánones de arrendamiento.

III. CONSIDERACIONES PARA DECIDIR:

Lo primero que se advierte, es que el demandante COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA "COOTRANSCARGA", se encuentra legitimado para formular la presente demanda de **RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**, en cuanto que se allegó como prueba a la demanda, el contrato de arrendamiento, suscrito el 01 de diciembre de 2013, el cual ratifica la verdadera existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, como lo establece el Art. 384 numeral 1º del C.G.P., y se demuestra que efectivamente que para el día 01º de diciembre de 2013, el demandante COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA "COOTRANSCARGA", se celebró el contrato de arrendamiento con la empresa "MONTAJES INMETAR E.U.", representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, sobre el inmueble ubicado en la calle 1º Sur No. 7 – 37 del barrio Flor de mi Llano, del municipio de Arauca, comprometiéndose éste último en calidad de arrendatario, a cancelar un canon de arrendamiento mensual equivalente a la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.000,00) M/CTE, pago que debería efectuar los cinco (5) primeros días de cada mes, por un período a término seis meses, incumpliendo su obligación de pagar e incurriendo en la causal de mora en el pago de la renta, desde el mes de mayo de 2018 hasta el 13 de agosto de 2019, fecha de presentación de la demanda, es decir, que la demandante está facultada para accionar en contra de la demandada, presentándose entonces legitimación tanto por activa como por pasiva.

En segundo lugar, la demanda se fundamenta en una causal que impide la renovación del contrato de arrendamiento comercial establecida en el numeral 1º del Art. 518 del C. de Comercio, ante el incumplimiento del contrato, como es la obligación principal de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2018 hasta el 13 de agosto de 2019, fecha de presentación de la demanda.

Igualmente, frente a éste arrendamiento comercial no se requiere el desahucio de que trata el Art. 518 y 520 del C. de Comercio, pues el numeral 1º del Art. 518 del Código de Comercio, establece que el arrendatario no tiene derecho a la renovación del contrato, no tanto porque no se haya acreditado que no ha ocupado el inmueble durante un término mayor de dos años, sino además porque el contrato se celebró por el término de seis meses y se fue prorrogando y sobretodo, porque incumplió con lo pactado en el mismo, consistente en que debería pagar el precio de la renta dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, en cuyo caso, la norma citada faculta al arrendador para dar por terminado el contrato en forma unilateral y solicitar la entrega del inmueble arrendado.

Además, ha de precisarse que no es necesario el desahucio que debe enviarse con seis meses de antelación al vencimiento del contrato, por cuanto el requisito lo exige el Art. 520 del C. de Com., solo para las causales 2º y 3º del Art. 518 Ibídem y no para la causal 1º como antes se indicó.

Así mismo, la norma es clara en señalar que para ser oída la demandada en el proceso, ésta no solo debía contestar la demanda dentro del término legal sino además, haber consignado los valores correspondientes al capital por concepto de los cánones de arrendamiento no cancelados, lo que no hizo la demandada y cuya sanción implica, que no pueda ser oída en sus pretensiones y menos, si tampoco contestó la demanda.

En tercer lugar, es claro que existiendo la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento con el documento contentivo del contrato allegado con la demanda, con fines de MONTALLANTAS Y PARQUEADERO, que se consideran plena prueba al no haber sido controvertido por la parte demandada y al contener los requisitos esenciales que para su existencia señala el Art. 1.973 y s.s. del Código Civil, se cumple el requisito de carácter sustantivo exigido por la ley y cumpliendo lo dispuesto por el Art 384 numerales 3º y 4º del C. G P., el cual indica que *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda , el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, se accederá a las pretensiones de la demanda, por tanto, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ordenará la restitución del inmueble, ordenando que en caso de incumplimiento desde ya se ordena librar despacho comisorio a la Inspección de Policía Municipal para que proceda a la entrega y se condenará en costas a la parte demandada.

De otra parte, De otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 5º del Acuerdo PSAA16 – 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, tratándose de un proceso declarativo en única instancia donde se piden condenas dinerarias, se fijan como agencias en derecho un equivalente a un 10% del monto de las pretensiones o cánones de arrendamiento adeudados, los que serán cancelados por la parte demandada, con cargo a los gastos del proceso.

Por los planteamientos anteriores, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad de Arauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR JUDICIALMENTE terminado el contrato de arrendamiento** celebrado entre COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA “COOTRASCARGA”, en su condición de arrendador y en contra de “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, en su condición de arrendatario, celebrado el 1º de diciembre de 2013, sobre el inmueble ubicado en la calle 1º Sur No. 7 – 37 del barrio Flor de mi Llano, del municipio de Arauca, por haber incumplido el contrato, incurriendo en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme a lo analizado en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: **ORDÉNASE** a la empresa “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, en calidad de arrendador, Restituir a la empresa COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE CARGA “COOTRASCARGA”, en calidad de arrendadora, el inmueble ubicado en la calle 1º Sur No. 7 – 37 del barrio Flor de mi Llano, del municipio de Arauca, conforme se indicó en ésta sentencia.

TERCERO: **CONDENAR** a la parte demandada, empresa “MONTAJES INMETAR E.U.”, representada legalmente por ISRAEL ARDILA GARCIA o quien haga sus veces, en calidad de arrendatario al pago de las costas y gastos que se han originado y se originen por el presente proceso. Tásense por Secretaría.

CUARTO: **CONDENAR** a la parte demandada, al pago de las agencias en derecho en favor dela parte demandante, en un equivalente a un 10%, del monto de las pretensiones o cánones de arrendamiento adeudados, los que serán cancelados por la parte demandada, conforme al Artículo 5º del Acuerdo PSAA16 – 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: DISPONER desde ya que en caso de incumplimiento de la entrega del inmueble por parte de la demandada al demandante, se **ORDENA LIBRAR DESPACHO COMISORIO, con los insertos del caso a la INSPECCIÓN DE POLICIA MUNICIPAL DE ARAUCA**, para que practique la diligencia de lanzamiento en el inmueble y proceda a realizar la entrega del mismo a la arrendadora

SEXTO: En contra de ésta decisión no procede recurso alguno, conforme a lo establecido en el numeral 9º del Art. 384 del C.G.P., toda vez que la causal invocada es la mora o incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, en cuyo caso el proceso se tramita en única instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El juez,



LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ