



Bogotá D.C., 23 de enero de 2024

Expediente No. 110014003037-2020-00826-00

SENTENCIA RESTITUCIÓN DE MUEBLE ARRENDADO

I. ANTECEDENTES

José Mario Archila Granados, actuando en calidad de apoderado judicial de Ana Rosalba Granados De Archila y Fabián Alberto Archila Granados, instauró demanda verbal de restitución inmueble arrendado para que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Ana Rosalba Granados De Archila y Fabián Alberto Archila, en calidad de Arrendadores y Thays Loreny Diaz Guana, quien actúa en representación de la Procesadora De Alimentos Pues S.A.S en su calidad de arrendataria, Codeudores Juan Antonio Rodriguez y Luz Stella Gómez Restrepo, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados, en relación con la bodega ubicada en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con matrícula inmobiliaria número 50C 909941.

En consecuencia, que se condenara a los demandados, Thays Loreny Diaz Guana, quien actúa en representación de la Procesadora De Alimentos Pues S.A.S., en su calidad de arrendataria, a los Codeudores Juan Antonio Rodriguez Luz Stella Gómez Restrepo, a restituir a los demandantes, Ana Rosalba Granados De Archila y Fabián Alberto Archila Granados la bodega ubicada en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C., Identificada con matrícula inmobiliaria número 50C 909941 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Lo anterior tiene como fundamento los siguientes hechos:

- (i) Por documento privado de fecha catorce (14) de marzo del año 2018, los señores Ana Rosalba Granados de Archila y Fabián Alberto Archila Granados entregaron a título de arrendamiento a Thays Loreny Díaz Guana en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S. con nit 9009204901, en calidad de arrendataria, y a los codeudores Juan Antonio Rodríguez y Luz Estella Gómez Restrepo el inmueble bodega identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-909941 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta ciudad ubicada en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C.
- (ii) Las partes convinieron según acuerdo de junio de 2020, fijar como canon de arrendamiento mensual la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) los cuales debían ser pagados anticipadamente a los arrendadores en la carrera 14 a número 127b 64 apartamento 604 de esta ciudad o en la cuenta del Banco de Occidente señalada en el contrato, dentro de los primeros cinco días de cada mes.
- (iii) En la cláusula tercera del contrato se estableció como reajuste al canon de arrendamiento lo siguiente: 1. cumplidos los seis primeros meses a partir de la ejecución de este contrato el canon será reajustado a la suma



de cinco millones de pesos (\$5.000.000); cumplidos los doce meses a partir de la fecha de inicio de ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento se reajustará a la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000).

- (iv) Como término de duración del contrato se fijaron veinticuatro meses a partir del primero de abril del año 2018. No obstante, se determinó que el término se prorrogaría automáticamente por periodos consecutivos de un año, si ninguna de las partes con antelación de tres meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informaba su decisión de dar por terminado el contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho de renovación consagrado en el Código de Comercio.
- (v) Los demandados inicialmente incumplieron sus obligaciones de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, esto es, un total de veintiún millones de pesos (\$21.000.000). Luego, arrendadores y arrendatarios firmaron acuerdo de pago en junio de 2020 a efectos de normalizar los valores adeudados y los demás causados hasta el mes de agosto de 2020. Sin embargo, se incumplió el acuerdo de pago por parte de los arrendatarios, por lo que los arrendatarios adeudan \$18.000.000 correspondiente a los cánones de los meses de septiembre, octubre y noviembre del 2020.
- (vi) Los demandados señores Thays Loreny Díaz Guana, en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S., los codeudores Juan Antonio Rodríguez y Luz Stella Gómez Restrepo renunciaron a las reconveniones para ser constituidos en mora. De tal manera que incurrieron en la causal por el solo retardo en el pago del canon de arrendamiento. Aunado a lo anterior, el inmueble no ha sido entregado.

En consecuencia, la parte demandante solicitó la terminación del contrato de arrendamiento por las causales de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 2 de marzo de 2022 se admitió la demanda. Luego mediante auto de 31 de octubre de 2022 se corrigió el nombre de la sociedad demandada. Se indicó que la parte demandada era Thays Loreny Díaz Guana, arrendataria en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S., Juan Antonio Rodríguez y Luz Stella Gómez Restrepo.

Los demandados Thays Loreny Díaz Guana, en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S. y Juan Antonio Rodríguez se encuentra notificados en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.



THAYS LOREIN DIAZ GUANA en nombre propio y en calidad de representante legal de PROCESADORA DE ALIMENTOS SAS, con NIT 900.929.990-1 y arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 75 No. 66-23, Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria No. 50C-909941 mediante memorial remitido al correo institucional del juzgado el 10 de febrero de 2023, presentó *“Relatoría de hechos y pretensiones de la parte demandada”* mediante el cual hizo las siguientes manifestaciones: (i) solicitar un plazo prudencial para el pago efectivo de la totalidad del valor de la deuda a la fecha (\$24.000.000 millones de pesos); (ii) el bien inmueble arrendado se entregara al finalizar el mes de febrero del presente y (iii) se exhorte al señor FABIAN ARCHILA GRANADOS, su deber de respetar mi buen nombre y mi tranquilidad.

Frente a lo anterior, mediante auto 1 de agosto de 2023 esta sede judicial advirtió a la demanda que: **(i)** el proceso era de menor cuantía por lo cual se requería derecho de postulación para intervenir (artículo 73 del C.G.P.), sin que la peticionaria haya demostrado ser abogada o tener derecho de postulación. **(ii)** En aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del número 4 del artículo 384 del C.G.P., la demandada no podría ser oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados. Los demandados no acreditaron el pago de cánones de arrendamiento.

Juan Antonio Rodríguez pese haberse notificado en debida forma del auto admisorio y demás anexos, no hizo pronunciamiento alguno.

Mediante auto de 14 de diciembre de 2023, esta sede judicial aceptó el desistimiento de las pretensiones de la demanda en contra la señora Luz Stella Gómez Restrepo, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.711.437 (codeudora), dentro del proceso en la referencia.

De la revisión del expediente nótese que, **(i)** la única causal alegada en este caso es mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por lo que a la luz del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., no se oiría a la demandada como quiera que no se dio cumplimiento a la norma en cita; y, **(ii)** De los documentos allegados al interior del presente asunto no evidencia que la parte demandante hubiese consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones adeudados. **(iii)** Thays Lorein Díaz Guana no demostró ser abogada o tener derecho de postulación, razón por la cual el despacho se abstiene de dar trámite a sus solicitudes; y **(iv)** Juan Antonio Rodríguez no hizo alguna manifestación. **(v)** Al estar reunidos los presupuestos procesales establecidos en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P se procederá a proferir la sentencia que ponga fin a esta instancia.

CONSIDERACIONES

En el presente asunto no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado ni reparo que formular a los presupuestos procesales, toda vez que los requisitos necesarios exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias procesales, los extremos de la acción gozan de capacidad para ser parte y comparecer, y la competencia, atendiendo los factores que la delimitan, radica en este Juzgado.



En el punto de la legitimidad en la causa, no tiene reparo alguno el Despacho, por cuanto los demandantes concurren en calidad de arrendadores del inmueble objeto de la Litis, la sociedad demandada y las personas naturales fueron citadas como arrendataria y coarrendatario, respectivamente, calidades que se encuentran debidamente probadas.

De la revisión del proceso se establece que con la demanda se allegó prueba documental del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes, sobre la bodega identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-909941 ubicada en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C. Esto es, está acreditada la existencia del contrato referido, quienes son las partes, el objeto del contrato, la renta o canon y la identificación del bien dado en tenencia. La parte demandada se encuentra notificada en los términos del artículo 8 de la ley 2213 de 2022.

THAYS LOREIN DIAZ GUANA en nombre propio y en calidad de representante legal de PROCESADORA DE ALIMENTOS SAS, con NIT 900.929.990-1 y arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 75 No. 66-23, Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria No. 50C-909941 mediante memorial remitido al correo institucional del juzgado el 10 de febrero de 2023, presentó *“Relatoría de hechos y pretensiones de la parte demandada”* mediante el cual hizo las siguientes manifestaciones: (i) solicitar un plazo prudencial para el pago efectivo de la totalidad del valor de la deuda a la fecha (24.000.000 millones de pesos), (ii) el bien inmueble arrendado se entregara al finalizar el mes de febrero del presente y (iii) se exhorte al señor FABIAN ARCHILA GRANADOS, su deber de respetar mi buen nombre y mi tranquilidad. En auto de 01 de agosto de 2023, se hizo pronunciamiento frente a este memorial.

De conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del CGP, “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”. Así mismo, según el numeral 4° del artículo 384 del CGP, cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago de renta, el arrendatario no será oído hasta que demuestre el pago. Así las cosas, lo cierto es que la arrendataria no se opuso a la demanda. Incluso en su relatoría de los hechos hizo referencia a la falta de pago, al punto que solicitó un “plazo prudencial”. En ese contexto, lo cierto es que no hubo oposición a la demanda y con todo, como la causal invocada es el no pago de cánones de arrendamiento, la demandada no será oída en el proceso.

En el presente caso la causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Al no existir prueba alguna que desvirtúe ese hecho e incluso los documentos allegados darían cuenta de que no ha habido pago de los cánones de arrendamiento, se encuentra acreditada la causal de terminación por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. En consecuencia, ante la falta de oposición frente a las pretensiones, corresponde dar aplicación a la consecuencia jurídica descrita en el numeral tercero del artículo referido. En consecuencia, el despacho dará por terminado el contrato de arrendamiento y ordenará la restitución del inmueble objeto del mismo (numeral 3° 4° del artículo 384 del C.G.P.).



Por último, es importante resaltar que se condenará en costas a la parte demandada porque aparecen causadas, en la medida en que la parte demandante debió acudir, mediante apoderado judicial, al aparato judicial para solicitar la terminación del contrato del arrendamiento por mora en el pago de los cánones. Además, debió adelantar todas las gestiones para la vinculación de la parte demandada, de manera que se pudiera proferir esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE 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 celebrado entre Ana Rosalba Granados de Archila y Fabián Alberto Archila, en calidad de Arrendadores y Thays Loreny Diaz Guana, quien actúa en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S en su calidad de Arrendataria; codeudor Juan Antonio Rodríguez por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, en relación con el inmueble (bodega) identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-909941 de la oficina de registro e instrumentos públicos de esta ciudad ubicada en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR a Thays Loreny Diaz Guana, quien actúa en representación de la Procesadora de Alimentos Pues S.A.S., en su calidad de arrendataria, y a Juan Antonio Rodríguez (codeudor) a restituir a Ana Rosalba Granados de Archila y Fabián Alberto Archila el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-909941 ubicado en la **CARRERA 75 NUMERO 66 - 23** de la ciudad de Bogotá D.C. La restitución de los referidos inmuebles deberá ser realizada por la parte demandada dentro de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión. De no hacerlo de manera voluntaria, se procederá a la diligencia de entrega.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS del proceso a la parte demandada; para lo cual se señala como agencias en derecho la suma de **1SMLMV**. Por Secretaría elabórese la liquidación de costas conforme con el artículo 366 del Código General del Proceso.

CUARTO: Contra esta decisión no procede recurso alguno conforme al numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de un proceso de única instancia al estar fundado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

Notifíquese,


ELIANA MARGARITA CANCHANO VELÁSQUEZ
Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL
MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Cundinamarca

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N°003 de fecha 24/01/2024 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.