



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 29 de noviembre de 2021

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia	No. 110013103045 2020 00086 00
Clase de proceso	VERBAL (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
Demandante(s)	FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS cuya gestora es KENTAUROS S.A.S
Demandado(s)	LOGIN ZONA FRANCA S.A.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso de la referencia, en razón al incumplimiento por parte de la demandada respecto al acuerdo conciliatorio alcanzado entre los extremos de la litis en contienda en audiencia celebrada el 9 de agosto de 2021.

3. ANTECEDENTES

3.1. El extremo actor quien actúa a través de apoderado judicial instauro la presente demanda, mediante la cual pretende: **(i)** que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito, el 27 de agosto de 2018 sobre el área aproximada 3.200 M2 de la Bodega 5 que hace parte de interior 134 A y 134 B de la Agrupación Zona Franca de Bogotá - Propiedad Horizontal ubicada en la Carrera 106 No. 15 – 25 de Bogotá D. C.; **(ii)** que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito, el 30 de enero de 2019 sobre el área aproximada de 150 M2 de Parte del patio que hace parte de interior 134 A y 134 B de la Agrupación Zona Franca de Bogotá - Propiedad Horizontal ubicada en la Carrera 106 No. 15 – 25 de Bogotá D. C., **(iii)** que como consecuencia de lo preliminar se le ordene a la demandada LOGIN ZONA FRANCA S.A., la restitución inmediata de los inmuebles objeto del proceso a parte actora; y **(iv)** que se condene en costas a la pasiva.

El Juzgado en virtud de la conciliación conocida entre las partes el pasado 9 de agosto, se abstiene de pronunciarse entorno a las demás pretensiones suplicadas en la demanda.

3.2. Por auto del 23 de agosto de 2020 se admitió la demanda; a su turno el extremo demandado fue notificado bajo los

Se pone de presente a las partes que el expediente se encuentra escaneado en su integridad y podrán acceder al mismo, enviando solicitud al correo electrónico de esta sede judicial en ese sentido.

lineamientos preceptuados en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, contestando la demanda y formulado excepciones de mérito oportunamente. No obstante, dicho extremo procesal en dicha audiencia de conciliación acordó que, en evento de incumplir lo acordado, se entendía que renunciaba a tales mecanismos de defensa.

3.3. Teniendo en cuenta lo anterior, se encuentra el asunto de autos en los términos previstos en el numeral 3 del artículo 384 del C.G del P., en concordancia con el inciso 3º del canon 120 *ibidem*, por lo que se procede a dictar sentencia, previas las siguientes:

4. CONSIDERACIONES:

4.1. Los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y no se advierte que exista causal de nulidad que invalide lo actuado.

4.2. Prevé el numeral 1º del artículo 384 de la codificación en comento que en las demandas donde se pretenda que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, *“...A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...”*.

Como es sabido, el contrato de arrendamiento es entendido como aquel *“...en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”* (Art. 1973 C.C.), de donde se desprende la existencia de una relación bilateral; por tanto, los contratantes asumen desde un principio compromisos recíprocos que deben satisfacerse a cabalidad, por ende, el arrendador y la arrendataria, toman y asumen las cargas correspondientes.

4.3. Con el fin de acreditar el vínculo contractual existente entre los extremos de la litis, se aportaron sendos contratos arrendamiento suscritos por los contendientes documentos que cumplen con los requisitos previstos por la ley, instrumentos que no fueron tachados ni redargüidos de falsos, teniéndose como auténticos al tenor de lo reglado en el canon 244 del C.G del P., y demostrativo de las condiciones pactadas.

4.4. La causal base de la restitución se cimenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde diciembre de 2018 y febrero de 2019, respectivamente.

4.5. En el orden de ideas que se trae, cumplidas las exigencias necesarias, por cuanto se impartió el trámite correspondiente, respetándose las garantías procesales de las partes y allegada la prueba de la existencia de la relación contractual, lo procedente es decidir conforme a lo pedido, en cuanto a la declaración de terminación de los contratos, restitución de los bienes arrendados y condena en costas.

En armonía de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

5. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADOS los contratos de arrendamiento suscritos, el 27 de agosto de 2018 sobre el área aproximada 3.200 M2 de la Bodega 5 que hace parte de interior 134 A y 134 B de la Agrupación Zona Franca de Bogotá - Propiedad Horizontal ubicada en la Carrera 106 No. 15 – 25 de Bogotá D. C., y 30 de enero de 2019 sobre el área aproximada de 150 M2 de Parte del patio que hace parte de interior 134 A y 134 B de la Agrupación Zona Franca de Bogotá - Propiedad Horizontal ubicada en la Carrera 106 No. 15 – 25 de Bogotá D. C., entre el FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS en calidad de arrendador y LOGIN ZONA FRANCA S.A. en calidad de arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a LOGIN ZONA FRANCA S.A. que proceda a realizar la restitución de los bienes inmuebles anteriormente descritos; para tal efecto, se concede el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fijando como agencias en derecho la suma **5 S.M.M.L.V.**

NOTIFÍQUESE,


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 0122, del 30 de noviembre de 2021.


MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria