



Bogotá D.C., 24 de octubre de 2023

Expediente No. 110014003037-2022-01104-00

SENTENCIA RESTITUCIÓN DE MUEBLE ARRENDADO

I. ANTECEDENTES

Martha Yaneth Medina Ángel, actuando en calidad de apoderada judicial de María Beatriz Ballesteros Rodríguez, instauró demanda verbal de restitución inmueble arrendado para que se decrete la terminación de los contratos de arrendamiento celebrados entre MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ, en calidad de Arrendadora y HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS, en calidad de arrendatario y FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, en calidad de coarrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados, en relación con los locales comerciales ubicados en la carrera 20 No. 169-13 y calle 169 No. 20- 10, primer piso, ambos ubicados en Bogotá D.C.

En consecuencia, que se condenara a los demandados, HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS y FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, a restituir a la demandante, MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ, los locales comerciales ubicados en la carrera 20 No. 169-13 de Bogotá D.C. y calle 169 No. 20-10, primer piso de Bogotá D.C. cuyos linderos se encuentran determinados en los folios de Matrícula Inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte 50N-1148537 y 50N-1039534.

Lo anterior tiene como fundamento los siguientes hechos:

- (i) La demandada, HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS, celebró dos contratos de arrendamiento para dos locales comerciales con la señora MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ, a partir del seis (06) de marzo de dos mil diecinueve (2019) por un año. FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, tiene la calidad de coarrendataria, de acuerdo con la cláusula DECIMO SÉPTIMA y DECIMO SEXTA de cada uno de los contratos, en los siguientes términos:

Local Comercial - Ubicación	Matricula Inmobiliaria	Valor Canon
Carrera 20 No. 169-13 de Bogotá	50N-1148537	\$4.200.000
Calle 169 No. 20-10 primer piso de Bogotá	50N-1039534	\$2.500.000

- (ii) El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de CUATRO MILLONES DOS CIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000.00) M/CTE para el primer local comercial (carrera 20 No.



169-13, primer piso de Bogotá D.C.). El pago del canon de arrendamiento debía efectuarse anticipadamente el día quince (15) de cada mes.

- (iii) El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00) M/CTE para el segundo local comercial (calle 169 No. 20-10 primer piso de Bogotá D.C.). El pago del canon de arrendamiento debía efectuarse anticipadamente el día quince (15) de cada mes.
- (iv) El 20 de noviembre de 2019, MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ y las sociedades demandadas suscribieron un OTROSÍ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 169-13 en la cual ratifican que en la CLÁUSULA DECIMO SÉPTIMA tiene como COARRENDATARIO A FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS NIT: 901.000.232-0.
- (v) El 20 de enero de 2019, la coarrendataria, FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, informó a MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ que se aprobó una reforma estatutaria quedando vigente el cargo y nombramiento del representante legal principal.
- (vi) El 16 de febrero de 2021, se celebró entre las partes un acuerdo de pago por valor de cánones adeudados de los dos locales comerciales por un VALOR TOTAL DE CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$14.204. 000.00).
- (vii) El acuerdo de pago no ha sido cumplido por los demandados.
- (viii) Por lo anterior, el 14 de enero de 2022, MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ radicó carta a la Arrendataria HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS, en la cual se indicó *"TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 169-13" "DEBIDO AL INCUMPLIMIENTO REITERADO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO EN TIEMPO Y FORMA, Y ASÍ MISMO EL INCUMPLIMIENTO EN LOS COMPROMISOS DE PAGO CELEBRADOS"*, encuadrados estos incumplimientos dentro del postulado consagrado en el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio.
- (ix) Acto seguido, El 28 de abril de 2022, MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ envió tres cuentas de cobro a la COARRENDATARIA FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, advirtiendo que estas cuentas de cobro no implicaban que se renovaban los contratos de arrendamiento, toda vez que EL ACUERDO DE PAGO del 16 de febrero de 2021 no se había cumplido. En conversación verbal con la señora ADRIANA SAAVEDRA se comprometió a entregar el inmueble el día 30 de marzo de 2022.



- (x) Los inmuebles no han sido entregados.
- (xi) Las sociedades demandadas se encuentran en mora del pago de lo pactado en el ACUERDO DE PAGO del 16 de febrero de 2022. Las demandadas deben \$9.798.928 del valor total del acuerdo de pago. En cuanto a la entrega de los inmuebles para el 30 de marzo de 2022, a la fecha no han sido entregados. En cuanto a los cánones de arrendamiento, a la fecha se deben los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil veintidós (2022).

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

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 27 de febrero de 2023 se admitió la demanda. Luego mediante auto de 23 de marzo de 2023 se corrigió el nombre de la sociedad demandada, siendo lo correcto admitir demandada de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de MENOR CUANTÍA adelantada por MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ. en contra de HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA S.A.S. y FERAL ELECTRONICS COLOMBIA S.A.S. por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Las demandadas fueron notificadas por aviso, de conformidad con el artículo 292 del CGP.

Mediante correo electrónico de fecha 24 de mayo de 2023, VICTOR ALEXANDER ARDILA MANCERA, actuando en calidad de apoderado de las sociedades demandadas presentó contestación de demanda así.

En relación con la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento (pretensión primera) únicamente señaló que las partes no se habían comprometido a la entrega de los locales el 30 de marzo de 2022. En relación con la pretensión de ordenar la restitución de lo bienes a favor de la demandante (pretensión segunda); no escuchar a los demandados hasta que se hiciera el pago (pretensión tercera); y, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los locales comerciales, de conformidad con el artículo 384 del CGP (pretensión cuarta), la parte señaló expresamente: “*guardo silencio*”.

En relación con la quinta pretensión, relacionada con la condena en costar a la demandada, las sociedades demandadas indicaron que “*se exonere por aludir una fuerza mayor o caso fortuito en el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato objeto de la demanda*”.

Copia del referido pronunciamiento fue remitido al correo electrónico de la apoderada del extremo demandante, tal como consta en el consecutivo 23 del expediente digital.

Por lo anterior, mediante auto de fecha 5 de octubre de 2023, esta sede judicial dispuso: **(i)** reconocer personería al abogado VÍCTOR ALEXANDER ARDILA



MANCERA, como apoderado judicial de lo demandados en los términos y fines del poder conferido (Art. 74 y s.s. del C.G.P); **(ii)** se advirtió que, 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 oíría al demandado como quiera que no se dio cumplimiento a la norma en cita; y, **(iii)** como quiera que se abría paso, proferir la sentencia que pusiera fin a la instancia tal como lo establece el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, se ordenó a la secretaría del despacho una vez tome firmeza esta providencia, ingresar el expediente a esta dependencia previa fijación en lista de qué trata el artículo 120 del C.G.P.

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 la demandante concurrió en calidad de arrendadora y propietaria del inmueble objeto de la litis y las sociedades demandadas 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 de los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes, sobre los locales comerciales ubicados en la carrera 20 No. 169-13 y calle 169 No. 20-10 primer piso, ambos ubicado en esta ciudad. Esto es, está acreditada la existencia de los contratos referidos, quienes son las partes, el objeto de los contratos, la renta o canon y la identificación del bien dado en tenencia. Las demandadas se notificaron por aviso.

Las sociedades HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS, en calidad de arrendatario y FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS, en calidad de coarrendatario, en el término legal presentaron, mediante apoderado judicial, escrito de contestación. Señalaron que guardaban silencio sobre las pretensiones de declarar terminado los contratos, ordenar la restitución de los inmuebles y practicar la diligencia de entrega de los inmuebles.

De conformidad con el numeral 3º 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 las cosas, la manifestación de las sociedades demandadas implica considerar que no se opusieron a las pretensiones de la demanda en el término de traslado.

De suerte que, como 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, pues la falta de pago constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, se aportó la prueba de los contratos y



el demandado no se opuso. 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 3º del artículo 384 del C.G.P.).

Por último, es importante resaltar que se condenará en costas a las sociedades demandadas 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 los contratos de arrendamiento celebrados entre **MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ**, en calidad de arrendadora; y, **HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS (NIT 901.082.268-6)** en calidad de arrendatario y **FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS (NIT 901.000.232-0)** en calidad de coarrendatario por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, en relación con los locales comerciales ubicados en la **carrera 20 No. 169-13 y calle 169 No. 20- 10, primer piso**, ambos ubicados en Bogotá D.C.

SEGUNDO: ORDENAR a **HEAL TECHNOLOGY COLOMBIA SAS (NIT 901.082.268-6)**, en calidad de arrendatario, y **FERAL ELECTRONICS COLOMBIA SAS (NIT 901.000.232-0)**, en calidad de coarrendatario, restituir a **MARÍA BEATRIZ BALLESTEROS RODRÍGUEZ** los inmuebles ubicados en la **carrera 20 No. 169-13** identificado con numero de matrícula inmobiliaria 50N-1148537; y, el inmueble ubicado en la **calle 169 No. 20-10 primer piso**, identificado con numero de matrícula inmobiliaria 50N-1039534, ambos ubicados en 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 **1\$MLMV**. 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°101 de fecha 25/10/2023 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.

Firmado Por:

Eliana Margarita Canchano Velásquez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 037

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **a78c49341728fe2f339fe46d9330fb604e2869c1454a760b53b30ee853327b66**

Documento generado en 23/10/2023 05:57:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>