



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso: Verbal Restitución de Inmueble Arrendado.

Rad No. 110014003005-2021-00098-00

Demandante: San Martin Bloque B Ltda.

Demandada: S 7 Logistics S.A.S., Alfonso Rojas Ospina y Pilar Janeth Rojas Prieto.

Decisión: Sentencia

Se procede a proferir el correspondiente fallo de instancia respecto del asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES.

1.1. El extremo demandante actuando a través de apoderado judicial, promovió demanda de Restitución del Inmueble dado en arrendamiento contra S 7 Logistics S.A.S., Alfonso Rojas Ospina y Pilar Janeth Rojas Prieto respecto del inmueble relacionado en la demanda, solicitando se accediera a las siguientes pretensiones:

1.2. Que se declare que los arrendatarios, incumplieron con sus obligaciones al incurrir en mora en el pago de la renta de los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre de 2020, Enero y Febrero de 2021, respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 30A No. 6 – 22, oficinas 1003 y 1004 Edificio San Martin Bloque B, de esta ciudad.

1.3. En consecuencia, se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la sociedad San Martin Bloque B Ltda., y los arrendatarios sobre el inmueble descrito en el numeral anterior

1.4. Que se ordene la restitución del inmueble arrendado a la sociedad demandante.

1.5. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado.

1.6. Por último, se condene a la parte demandada al pago de las costas procesales.

• Los hechos en que se basaron las anteriores pretensiones fueron:

2.1. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de octubre de 2015 lo extremos de esta Litis celebraron un contrato de arrendamiento sobre los inmuebles identificados oficinas 1003 y 1004 ubicadas en el piso 10 de la Calle 30A No. 6 – 22 Edificio San Martin Bloque B, de esta ciudad, por el plazo de un (1) año.

2.2 Que en el contrato se fijó como canon de arrendamiento la suma de TRES MILLONES CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS \$3.130.246,00 M/Cte, sin incluir el IVA que tiene un valor de \$ 500.839.36 para un total de TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHENTA Y CINCO CON TREINTA PESOS \$3.631.085.30 pagaderos los cinco (5) primero días de cada mensualidad.

2.3. Que al vencimiento del término inicial estipulado las partes han venido prorrogando el contrato y aplicando la cláusula de aumento pactado, esto es del diez por ciento (10%).

2.4. Que los arrendatarios incurrieron en falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero del año 2020.

2.5. Que los demandados renunciaron a las reconveniones para ser constituidos en mora, ósea que incurrieron en ella por el solo retardo en el pago y a los requerimientos judiciales y privados según consta en la cláusula novena del contrato de arrendamiento.

- **Trámite procesal.**

El asunto de marras fue admitido mediante proveído adiado el once (11) de marzo de 2021 (consecutivo 05 del dossier), siendo notificado la parte pasiva S 7 Logistics S.A.S., Alfonso Rojas Ospina y Pilar Janeth Rojas conforme lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 301 Código General del Proceso, quienes dentro del término legal no contestaron la demanda, **ni formularon oposición alguna.**

III. CONSIDERACIONES.

1. Dígase de entrada, que los presupuestos procesales, es decir, aquellos requisitos que ineludiblemente deben estar presentes en toda relación jurídico procesal, para predicar válidamente formado un proceso, como demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes y competencia del Juez, confluyen en el caso estudiado y ello permite poner fin al debate mediante providencia de mérito.

2. Se ejercita por la parte actora la acción de restitución del inmueble arrendado, que se determina y alindera en la demanda, invocando para ello como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2020 por parte de los arrendatarios.

2.1. El numeral 1° del artículo 384 del C. G. del P., contempla que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de esta hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

3.2. Se encuentra que con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 1 de octubre de 2015 entre la sociedad San Martin Bloque B Ltda, como arrendador, y Aduaro Ltda Comercio Internacional –Hoy S7 Logistics SAS-, Alfonso Rojas Ospina, y Pilar Jhanet Rojas Prieto, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la “calle 30A #6-22 oficinas 1003 y 1004” de esta ciudad, en donde se pactó como término de duración “un año” contado a partir del 1 de octubre de 2015, el cual se prorrogaría “mediante comunicación escrita” y como canon de

arrendamiento la suma de \$3.130.246.

Tal documento no fue tachado, ni redargüido de falsedad, por lo cual constituye plena prueba de la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en este asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador), y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

Teniendo ello claro, el Despacho se ocupa de examinar la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada en la demanda. En dicha labor cumple señalar que aquella no fue otra que la mora en el pago de la renta, sin que la parte demandada la hubiese desvirtuado, por cuanto dejó de cumplir con la carga procesal que le imponía el numeral 4° inciso 2 del artículo 384 del C.G.P.

En esas condiciones y demostrada la relación negocial en los términos antes expuestos, no queda alternativa distinta que la de dar aplicación al numeral 3° de la referida norma procesal.

Por último, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE.

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de octubre de 2015 celebrado entre San Martín Bloque B Ltda., como arrendador, y S 7 Logistics S.A.S, Alfonso Rojas Ospina y Pilar Janeth Rojas Prieto, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Calle 30A No. 6 – 22 oficinas 1003 y 1004, Edificio San Martín Bloque B, de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR, en consecuencia, a la parte demandada a restituir a la demandante el inmueble materia de aquel dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Para el efecto señálese como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00 M/Cte. Líquidense.

NOTIFÍQUESE,

JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO

Juez

JUZGADO 5° CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por ESTADO del 1 DE DICIEMBRE DE 2022 en la Secretaría a las 8.00 am

LINA VICTORIA SIERRA FONSECA
Secretaria

Firmado Por:
Juan Carlos Fonseca Cristancho
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
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: **db36705e1abaefc0cddbdf64089312954b49097f14176e88bdb5f16b2ee37a**

Documento generado en 30/11/2022 04:13:43 PM

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