

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

Bogotá D.C., ocho (8) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
Radicado: 110014003016 2023 00849 00
Demandante: MARIA DEL CARMEN QUEMBA BORDA.
Demandado: ENRIQUE ANTONIO TABOADA DONADO Y OTROS.

Atendiendo el informe secretarial que antecede¹ y estando el asunto en el despacho para decidir sobre la admisión, se encuentra que este Juzgado carece de competencia, como se pasa a explicar.

ANTECEDENTES.

La señora MARIA DEL CARMEN QUEMBA BORDA, actuando en nombre propio instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de ENRIQUE ANTONIO TABOADA DONADO, MARIA DOLORES ROJAS HERNANDEZ, IVAN DARIO TABOADA ROJAS y LUIS ENRIQUE TABOADA ROJAS, a fin de que se hagan las siguientes declaraciones:

"Primera. Se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial KMD 236 celebrado entre el señor ENRIQUE ANTONIO TABOADA DONADO, MARIA DOLORES ROJAS HERNANDEZ en Calidad de arrendatarios, los señores IVAN DARIO TABOADA ROJAS, LUIS ENRIQUE TABOADA ROJAS como codeudores solidarios y la señora MARÍA DEL CARMEN QUEMBA BORDA en calidad de arrendadora, por la causal FALTA DE PAGO de los cánones de arrendamiento y servicios públicos desde el periodo mensual contractual abril 1 de 2017. El Inmueble objeto de arrendamiento es un local comercial #102 ubicado en la calle 129 No 56A 29 en el primer piso de la casa, prado ciudad Jardín

Segunda. Que, a consecuencia de la anterior declaración de terminación de contrato, se ordene a la entidad competente la práctica de la diligencia de restitución de inmueble arrendado a la demandante, local comercial #102 ubicado en la calle 129 No 56A 29 en el primer piso del inmueble, prado ciudad Jardín y se devuelva la posesión y tenencia a la demandante. Para tal fin se especifica los: LINDEROS GENERALES del inmueble de mayor extensión del que hace parte el local comercial 102 y que se encuentra sobre el mismo terreno. Por el norte: Muro que colinda con el exterior del predio, Avenida 129 en 7.50 mtrs y es frente de la casa. Sur: Muro final de la casa que colinda con la propiedad de Olga Moreno en 7.50 mtrs. Oriente: Muro que colinda con la propiedad de Alexis López en 22 metros. Occidente: Muro que colinda con la propiedad de Olga Lucía Amaya en 22 mtrs. Propiedad con un área de terreno 165 mtrs cuadrados y 455 mtrs de área construida. LINDEROS ESPECIFICOS del inmueble local 102 ubicado dentro del predio de mayor extensión, en el primer piso. Norte: Muro con cortina metálica blanca de entrada de la calle al local que separa la propiedad de la avenida pública calle 129 en 2.95 mtrs. Sur: Muro final del local de 2.95mtrs que colinda con baño compartido con otros inquilinos al interior de la casa. Oriente: Muro de 6.15mtrs que hace parte de la pared final de la propiedad que colinda con la propiedad de Alexis López. Occidente: Muro de 6.15mtrs con puerta metálica blanca con vidrio de acceso interno al local y que colinda con un corredor principal que es entrada general para el inmueble en donde está ubicado el local. Por arriba: Placa de concreto de 18.15mtrs

¹ Dto pdf 4 exp dig.

cuadrados que es techo del local y piso del segundo piso de la propiedad, Por abajo: losa de concreto de 18.15mtrs cuadrados que es el piso del local. Local con un perímetro de 18.2 metros. Local con un área de 18.15mtrs cuadrados.

Tercera. PRETENSIÓN ESPECIAL Que los demandados ENRIQUE ANTONIO TABOADA DONADO, MARIA DOLORES ROJAS HERNANDEZ, IVAN DARIO TABOADA ROJAS, LUIS ENRIQUE TABOADA ROJAS **no sean oídos en el proceso mientras no cancelen a la arrendadora el valor de los cánones adeudados por arriendo y el valor de los servicios públicos en la parte que les corresponde contractualmente, correspondientes a los periodos mensuales desde Abril de 2017 hasta el periodo en el cual se conteste la demanda, demostrando así estar al día con el pago de las obligaciones contraídas, y las que se llegaren a causar en el transcurso del proceso: Art 384 C.G.P numeral 4 párrafo 2** Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

Cuarta. Se decrete la **MEDIDA CAUTELAR** sobre la cuota parte 50% del bien inmueble propiedad del demandado LUIS ENRIQUE TABOADA ROJAS que se solicita en documento adjunto a esta demanda.

Quinto. Se condene a los demandados al pago de las costas y agencias en Derecho que se causen en el presente proceso."

CONSIDERACIONES.

1.- El artículo 25 del C.G.P., que se refiere al tema de la cuantía y fija el monto de las mismas, dispone:

"Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo será el vigente al momento de la presentación de la demanda". (Acentuado fuera de texto)

2.- A su vez, el artículo 26 del C.G.P., que se ocupa del tema de la determinación de la cuantía, señala:

"...6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta por los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales

del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral". (resaltado fuera del texto)

3.- En el caso concreto se observa que el valor de la renta fue de \$750.000.00, y el actual es el incrementado en un 7%, luego de cada una de las prórrogas de conformidad con el contrato arrendado y el hecho 5° de la demanda, donde el término inicialmente pactado de duración del contrato es de doce (12) meses, por lo que haciendo la operación aritmética, nos da el siguiente resultado:

FECHA	CANON	INCREMENTO ANUAL	TOTAL
MAYO- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
JUN- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
JUL- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
AGOS- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
SEP- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
OCT- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
NOV- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
DIC- 2022	\$750.000.00	\$315.000.00	\$1'065.000.00
ENE- 2023	\$750.000.00	\$367.500.00	\$1'117.500.00
FEB- 2023	\$750.000.00	\$367.500.00	\$1'117.500.00
MAR- 2023	\$750.000.00	\$367.500.00	\$1'117.500.00
ABRIL- 2023	\$750.000.00	\$367.500.00	\$1'117.500.00
		TOTAL	\$18'105.000.00

Cantidad que no excede los 40 SMLMV previstos en el artículo 25 del C.G.P., como mínima cuantía.

Por lo anterior, y en aplicación a lo normado en el artículo 8° del Acuerdo PCSJA18-11068 del 27 de julio de 2018, corresponde remitir el presente asunto para que se repartido entre los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, RESUELVE:**

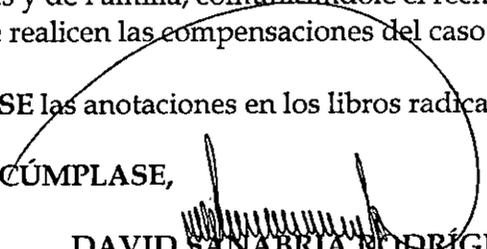
PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por falta de competencia - factor cuantía.

SEGUNDO: ORDENAR la remisión por correo electrónico del libelo genitor con sus anexos al Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia para que realice el reparto entre los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.

TERCERO: OFÍCIESE al Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia, comunicándole el rechazo de la presente demanda, con el fin de que se realicen las compensaciones del caso en el siguiente reparto.

CUARTO: DEJENSE las anotaciones en los libros radicadores del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


DAVID SANABRIA RODRÍGUEZ
JUEZ