



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL**

BOGOTÁ D.C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020)

LEY 1564 DE 2012 (C.G.P)

Proceso: Verbal de Regulación de Cánones De Arrendamiento N°
2020-00554

Demandante(s): Grupo Ferrara XXI S.A.S.

Demandado(s): Isanic S.A.S.

Con apoyo en lo dispuesto en el artículo 90 inciso segundo del C. G. del P., concordante con el numeral 1° del artículo 28 *ejúsdem*, se RECHAZA la presente demanda POR FALTA DE COMPETENCIA.

Lo anterior teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral sexto del artículo 26 del Código General del Proceso que consagra:

“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 de 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”.

Y si bien es cierto, lo solicitado no es la restitución del inmueble como lo dispone el canon anterior, lo que se procura con la clase de acción que se pretende iniciar, es mantener la tenencia del predio arrendado por un valor menor de arrendamiento.

Sobre el particular, en un caso similar, donde se perseguía el reajuste del canon, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, señaló *“hizo bien el a quo en fijar la cuantía conforme lo señala el numeral 7° del artículo 20 del C.P.C -vigente para la fecha en que se admitió la demanda, pues el proceso resulta ser de tenencia por arrendamiento. Que las pretensiones no involucren la restitución del inmueble arrendado, no significa que el proceso no sea de aquellos a los que se refiere dicho precepto, ya que tales pedimentos se desprenden de una relación de esa naturaleza que nació en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por las partes. Vale decir, es una cuestión accesoria a la tenencia por arrendamiento (lo accesorio corre la misma suerte que lo principal).”*¹

¹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, Verbal 11001 3103 034 2015 00516 01 de INVERSIONES ORDUMAL y CIA LTDA Vs. BERLITZ COLOMBIA S.A

Ahora, por cuanto el contrato de arrendamiento fue pactado para su duración por el término de **seis (6) años** comenzando a partir del 26 de abril de 2018, hasta el 26 de abril de 2024, por un valor inicial para el canon de arrendamiento de \$40.000.000 M/Cte., incrementando para la presente anualidad en la cifra de \$45.000.000 M/Cte., que al multiplicarse por setenta y dos (72) meses, (seis (6) años), arroja un monto que se halla dentro de los límites de los procesos de mayor cuantía, cuyo conocimiento se le atribuye en primera instancia a los Jueces Civiles de Circuito de esta ciudad, lo cual obliga a imponer su rechazo por competencia.

En consecuencia y acorde a lo reglado en el Artículo 90 inciso segundo *ejúsdem*, ENVÍESE la demanda junto con sus anexos, al señor Juez Civil del Circuito de ésta ciudad por conducto de la Oficina Judicial, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE (1),

**DIANA MARCELA BORDA GUTIÉRREZ
JUEZ**

*** NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No **50** Hoy **29 de septiembre de 2020**. El Secretario Edison Alirio Bernal.

JBR

Firmado Por:

DIANA MARCELA BORDA GUTIERREZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 024 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

6e7e0baa5331afb42e86d8768c88fee56c1d4a25551f5253dda564b58cec2c6e

Documento generado en 26/09/2020 11:19:47 p.m.