

Rad.: 2022-0086

Dte: Patricia Bautista Araque propietaria de La Feria Inmobiliaria

Ddo: Mercadería S.A.S.

Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado

Al Despacho del señor Juez, informando que la parte demandada se encuentra debidamente notificada por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda desde el día 06 de julio de 2022, advirtiéndose que no cumplió con los requisitos exigidos para ser oída dentro del proceso. Bucaramanga, cuatro (04) de agosto de dos mil veintidós (2022).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL
CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, cuatro (04) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Se encuentra al Despacho para dictar sentencia que ponga fin a la instancia, el presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **PATRICIA BAUTISTA ARAQUE** propietaria del establecimiento de comercio **LA FERIA INMOBILIARA** por intermedio de apoderado judicial, contra **MERCADERIA S.A.S.**

Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda (por cuanto no cumplió con los requisitos exigidos para ser oído en el proceso) y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

1. DEMANDA

Con la presentación de la demanda la parte actora solicitó declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, teniendo como fundamento para ello la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2022 y hasta la fecha de presentación de la demanda, con respecto al inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 40-20 del Barrio Rincón de Girón del municipio de Girón; de igual forma solicita se efectúe la restitución del inmueble a la parte demandante y se condene en costas a la parte demandada.

Como sustento de sus pretensiones se señaló que la demandante como arrendadora celebró contrato de arrendamiento con la demandada **MERCADERÍA S.A.S.**, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 40-20 del Barrio Rincón de Girón del municipio de Girón, en el cual se convino fijar como canon de arrendamiento la suma de \$8.500.000 mensuales, los cuales deberían ser pagados dentro de los primeros diez (10) días de cada mes de forma anticipada.

Como vigencia del contrato se pactó un plazo de cinco (5) años contados a partir de su firma (27 de abril de 2016), prorrogables automáticamente por 5 años más, vencido el término inicial.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Por reunir la demanda los requisitos legales exigidos por los Art. 82 y 384 del C. G. P. fue admitida por auto calendario el nueve (09) de mayo de dos mil veintidós (2022); la parte demandada **MERCADERÍA S.A.S.** se notificó del proveído en mención por conducta concluyente desde el día 06 de julio de 2022 conforme lo consagra el artículo 301 del C.G.P., sin que haya cumplido los requisitos para ser oída dentro del proceso, previstos en el inciso 2 del numeral 4 del art. 384 del C.G.P.

3. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Mediante auto del 05 de julio de 2022 se le informó a la parte demandada que *“dado que el presente asunto tiene como fundamento la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, para ser oída en el proceso la parte demandada tendrá que demostrar que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos períodos, de conformidad con lo dispuesto en inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.”*

Frente al punto, la parte demandada presentó contestación de la demanda, pero la misma no se tuvo en cuenta por cuanto la causal que dio origen al proceso fue la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, sin que dicho extremo pasivo haya cumplido con los requisitos exigidos para ser oído dentro del proceso.

Valga precisar que si la parte demandada quería ser escuchada en el proceso, necesariamente debía estar al día con sus obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de arrendamiento y mantener informado al despacho de dicha situación, para lo cual debía aportar las pruebas pertinentes. Todo lo cual se echa de menos en el presente caso.

Sobre el particular debe indicarse que el fin de dicha norma es evitar conductas dilatorias por parte del arrendatario (demandado) en perjuicio de los derechos patrimoniales del arrendador, advirtiéndose que cuando idéntica disposición hacía parte del antiguo Código de procedimiento Civil fue objeto de estudio por parte de la Corte Constitucional, habiéndose declarado legítimo dicho condicionamiento para el ejercicio de la defensa

Esclarecido lo anterior, ha de ponerse de presente que el Despacho encuentra dados los presupuestos procesales, a saber, la jurisdicción, la competencia, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, sin que se observen vicios capaces de afectar de nulidad el presente proceso; por el contrario, se aprecia respeto a las garantías de las partes tales como el debido proceso y el derecho a la defensa.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en el que las 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.

En el caso que nos atañe, el referido contrato reúne los requisitos para su validez, tales como el consentimiento sin vicios, la capacidad, el objeto y la causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Se advierte que por disposición del artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

Con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo a los parámetros previstos en la Ley, dentro de los cuales se encuentran: i) presentar la prueba del contrato de arrendamiento e ii) indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de arrendamiento celebrado el 27 de abril de 2016 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2022.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la CLÁUSULA NOVENA del contrato, esto es, la terminación por el incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues en las obligaciones a plazo (como la de pagar los cánones) la mora es automática (art. 1608, numeral 1 del Código Civil). No sobra agregar que conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 94 del CGP la notificación del auto admisorio de la demanda produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor. Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad mensual, tal como lo indica la CLÁUSULA CUARTA relativa a los cánones de arrendamiento y su forma de pago.

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que la demandada se encontraba en mora en el pago de los cánones pactados, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP), la cual no fue controvertida dentro de esta litis, se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

Adicionalmente, el numeral 3 del artículo 384 del CGP prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como sucede en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez deberá proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de inmueble arrendado.

Rad.: 2022-0086

Dte: Patricia Bautista Araque propietaria de La Feria Inmobiliaria

Ddo: Mercadería S.A.S.

Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el día 27 de Abril de 2016 por **PATRICIA BAUTISTA ARAQUE como propietaria de LA FERIA INMOBILIARIA**, como arrendadora y **MERCADERÍA S.A.S.** como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 40-20 del Barrio Rincón de Girón del municipio de Girón.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material a la arrendadora **PATRICIA BAUTISTA ARAQUE propietaria de LA FERIA INMOBILIARIA**, del inmueble cuya ubicación se señaló en el numeral anterior, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

TERCERO: Cumplido lo anterior, sin que se haya verificado la entrega material del bien inmueble objeto de restitución, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 37 del Código General del Proceso, se dispone **COMISIONAR** a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN**, otorgándole facultades para subcomisionar, para que adelante la diligencia de entrega material del inmueble objeto de restitución a la parte demandante **PATRICIA BAUTISTA ARAQUE propietaria de LA FERIA INMOBILIARIA**. Por lo anterior, Líbrese por secretaria el despacho comisorio respectivo.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense por secretaria.

QUINTO: Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Elkin Julian Leon Ayala

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Bucaramanga - Santander

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: **a530d62a00ad430b95173990e229e09476d765b9cd517d0656d188fa752cda76**

Documento generado en 03/08/2022 08:50:14 PM

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