

PROCESO:  
**RAD.**

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
**680014003013-2020-0323-00**

**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
**BUCARAMANGA, ABRIL TREINTA (30) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)**

Procede este despacho a dictar sentencia de ÚNICA INSTANCIA dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S.**, en contra de **NICOLAS PINZON CÓRDOBA** a fin de que se hagan las siguientes declaraciones:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento para vivienda urbana celebrado el 29 de octubre de 2018 entre CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC. en calidad de arrendador y NICOLAS PINZON CORDOBA, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2, por el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.
2. Se ordene al señor NICOLAS PINZON CORDOBA, a restituir al demandante CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC., el inmueble ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 y en las mismas condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.
3. Se declare no ser escuchado al Demandado NICOLAS PINZON CORDOBA, durante el transcurso del proceso mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual debe demostrar la consignación de cánones y demás conceptos adeudados para ejercer su derecho de defensa.
4. Que de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de ejecutoriada la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC. de

conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5. que en el momento procesal oportuno, se condene a los demandados al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.

**COMO HECHOS APOYO DE SUS PRETENSIONES, REFIRIÓ:**

PRIMERA: Entre BIENCO S.A. INC en calidad de arrendador y NICOLAS PINZON CORDOBA en calidad de arrendatario(a) y GERMAN EMILIO AYUBI PIMIENTA, en calidad de deudor(es) solidario(s), suscribieron el pasado 29 OCTUBRE 2018 un contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.

SEGUNDA: Conforme a la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$744.900) pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

TERCERA: Así mismo, las partes pactaron en la cláusula OCTAVA, que la vigencia del contrato de arriendo será por el término de doce (12) meses, contados a partir del 1 NOVIEMBRE 2018 y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

CUARTA: De la misma manera pactaron en el contrato de arriendo en la cláusula NOVENA que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

QUINTA: Conforme a la cláusula DECIMA del contrato de arrendamiento, se estipuló que el pago de los servicios públicos domiciliarios estará a cargo del ARRENDATARIO.

SEXTA: De la misma manera, conforme a la cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, se acordó que el ARRENDATARIO se obliga a cancelar las cuotas mensuales de administración y sus respectivos reajustes informados por la Asamblea de Copropietarios de la Unidad, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

SEPTIMA: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento; el canon actual de arrendamiento está por la suma de SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$768.588)

OCTAVA: El Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento y otros factores que se derivan de los anteriores al ARRENDADOR desde el mes de ABRIL 2020; de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

NOVENA: Actualmente el precio mensual de administración corresponde a la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$337.500); según el último reajuste informado por la Asamblea de Copropietarios de la Unidad. El no pago por parte del arrendatario impide que el ARRENDADOR cumpla ante la administración; constituyéndose por este concepto una obligación clara, expresa y actualmente exigible por encontrarse incumplida.

DECIMA: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores correspondientes al canon de arrendamiento y la cuota de administración desde el mes de abril de 2020 hasta septiembre de 2020

DECIMA PRIMERA: Entre las partes estipularon en la cláusula DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL del contrato de arrendamiento base de la presente ejecución que, en caso de incumplimiento o simple retardo en el pago de una o más mensualidades por parte del arrendatario a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato de arriendo, deberá cancelar a la otra parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, la cual asciende actualmente a la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.305.764).

DECIMA SEGUNDA: El ARRENDATARIO y su(s) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) renunciaron expresamente a todos los requerimientos privados y judiciales para la constitución en mora de las obligaciones pecuniarias inherentes a este contrato, tal como se desprende de la cláusula DECIMA QUINTA del contrato de arrendamiento.

DECIMA TERCERA: Que, adicional a lo anterior, el ARRENDATARIO NO ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

DECIMA CUARTA: A partir del pasado 24 de octubre de 2018, CONTINENTAL DE BIENES –BIENCO SA INC se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada, bajo la sigla BIENCO SAS INC.

DECIMA QUINTA: El representante legal de CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC., FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ confiere poder para instaurar la presente acción.

Reunidos los requisitos legales, se admitió la demanda mediante proveído del NOVIEMBRE 4 DE 2020 por la causal MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, Y DEMÁS CONCEPTOS ADEUDADOS.

**NICLAS PINZON CORDOBA** se notificó conforme con lo dispuesto en los Art. 291 – 292 del Código General del Proceso, del auto admisorio de la demanda y guardó silencio a las pretensiones de la parte actora.

Se entra a resolver previa las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES:**

El representante legal de CONTINENTAL DE BIENES BIENCO SAS INC., FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ confiere poder para instaurar proceso Verbal Sumario de Restitución de inmueble Arrendado, y pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada, sobre el inmueble ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.

Teniendo en cuenta que los demandados se encuentra en mora, y que de conformidad con el Parágrafo 2 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P., si la demanda se fundamenta en falta de pago de los cánones, la parte demandada no será oída en el proceso hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos; será preciso decretar la terminación del contrato de arrendamiento, al existir prueba de la celebración del mismo y no haberse desvirtuado la causal de mora alegada por la parte demandante.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento escrito celebrado entre **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS** como arrendador y **NICOLAS PINZON CORDOBA** en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en el ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento, y demás conceptos adeudados.

**SEGUNDO:** FÍJESE EL DÍA VIERNES DOS (2) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS OCHO (08:00 A.M.) HORAS DE LA MAÑANA, para llevar a cabo la DILIGENCIA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.

**TERCERO:** OFICIAR al Señor NICOLAS PINZON CORDOBA con el fin de solicitar la entrega voluntaria del inmueble mencionado en el numeral anterior, por la causal de mora en los cánones de arrendamiento.

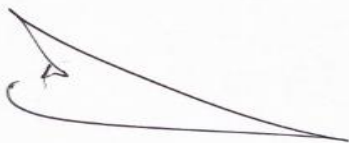
INFORMESE Al Demandado NICOLAS PINZON CORDOBA, que de no hacer entrega voluntaria del inmueble; el DÍA VIERNES DOS (2) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS OCHO (08:00 A.M.) HORAS DE LA MAÑANA, se llevará a cabo la diligencia de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.

**CUARTO:** OFÍCIESE al Comando de Policía Nacional, informando lo aquí resuelto para su apoyo.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

**SEXTO:** Fíjese la suma de un MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS MCTE (\$1.537.000.00) de agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de los demandados.

**NOTIFÍQUESE y CUMPLASE**



**WILSON FARFAN JOYA**  
Juez

CONSTANCIA: En la fecha se libró oficios 2422 A NICOLAS PINZON CORDOBA  
OFICIO NO. 2423 A LA POLICIA NACIONAL

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO QUE  
SE FIJO EL DIA: MAYO 3 DE 2021



MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO  
Secretaria

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

---

OFICIO No. 2423

ABRIL 30 DE 2021

Señores:

**COMANDO POLICÍA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

Calle 41 N° 11 – 44.

Teléfono:(7) 6339015

Bucaramanga

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. BIENCO SAS  
DEMANDADO: NICOLAS PINZON CORDOBA  
RADICADO: 680014003013-2020-00323-00

Para que se sirva obrar de conformidad me permito comunicarle que por auto dictado dentro del proceso de la referencia se ordenó:

(...)**SEGUNDO:** FÍJESE EL DÍA VIERNES DOS (2) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS OCHO (08:00 A.M.) HORAS DE LA MAÑANA, para llevar a cabo la DILIGENCIA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en AUT PTA KM 7 COSTADO ORIEN. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.--NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE. FIRMADO. WILSON FARFAN JOYA. Juez".

En virtud de lo anterior, solicito el apoyo de la Policía Metropolitana de Bucaramanga, a los funcionarios de este Despacho en la práctica de la diligencia antes citada.

Atentamente,



**MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO**

Secretaria



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

OFICIO No. 2422

ABRIL 30 DE 2021

Señor:

**NICOLAS PINZON CORDOBA**

[nicpin@hotmail.com](mailto:nicpin@hotmail.com)

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. BIENCO SAS  
DEMANDADO: NICOLAS PINZON CORDOBA  
RADICADO: 680014003013-2020-00323-00

Para que se sirva obrar de conformidad me permito comunicarle que por auto dictado dentro del proceso de la referencia se ordenó:

“(…)En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, **RESUELVE:** **PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento escrito celebrado entre **CONTINENTAL DE BIENES SAS BIENCO SAS** como arrendador y **NICOLAS PINZON CORDOBA** en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en el ubicado en la AUT PTA KM 7 COSTADO ORIENTE. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento, y demás conceptos adeudados.--**SEGUNDO:** FÍJESE EL DÍA VIERNES DOS (2) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS OCHO (08:00 A.M.) HORAS DE LA MAÑANA, para llevar a cabo la DILIGENCIA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en AUT PTA KM 7 COSTADO ORIENTE. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.--**TERCERO:** OFICIAR al Señor NICOLAS PINZON CORDOBA con el fin de solicitar la entrega voluntaria del inmueble mencionado en el numeral anterior, por la causal de mora en los cánones de arrendamiento.--INFORMESE Al Demandado NICOLAS PINZON CORDOBA, que de no hacer entrega voluntaria del inmueble; el DÍA VIERNES DOS (2) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) A LAS OCHO (08:00 A.M.) HORAS DE LA MAÑANA, se llevará a cabo la diligencia de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, ubicado en AUT PTA KM 7 COSTADO ORIENTE. VIA MANTILLA 180 APTO 602 T4 BALCONES DE RUITOQUE ET 2 en BUCARAMANGA, SANTANDER.--**CUARTO:** OFÍCIESE al Comando de Policía

Nacional, informando lo aquí resuelto para su apoyo.--**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.--**SEXTO:** Fíjese la suma de un MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS MCTE (\$1.537.000.00) de agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de los demandados.—NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.—FDO.—WILSON FARFAN JOYA.—JUEZ".

En tal virtud se le solicita proceder a desocupar y hacer entrega al demandante del inmueble antes de dicha fecha o entregar las llaves del inmueble que actualmente ocupa en calidad de arrendatario en la secretaría del juzgado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mariela Hernandez Briceño', is centered on a light gray rectangular background.

**MARIELA HERNANDEZ BRICEÑO**

Secretaria