



VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RAD. No. 680014003017-2019-00207-00

Bucaramanga, veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020).

Se encuentra al Despacho para proferir Sentencia, la Demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO interpuesta a través de Apoderado Judicial, Dr. MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA, por la Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, persona jurídica de derecho privado de las denominadas Sociedades Comerciales por Acciones Simplificadas, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, Identificada con el NIT. Nro. 900.407.475-8, Representada Legalmente por su Gerente LUÍS ALBERTO QUINTERO GONZÁLEZ, en contra de SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.098.715.612, respecto del Bien Inmueble ubicado en la CALLE 37 No. 18 - 84 LOCAL 1 del Municipio de BUCARAMANGA, por la causal de MORA en el pago de los Cánones de Arrendamiento desde el mes de ENERO DE 2019 y hasta la fecha para que previo el trámite especial previsto por el artículo 369 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 384 ibídem y demás normas que lo complementan, se DECLARE la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre demandante y demandado(a) y se condene a éste(a) último(a) a la Restitución del Inmueble Arrendado, se ordene el Lanzamiento del (la) demandado(a), y se le Condene en Costas.

ANTECEDENTES

- I. La parte actora, fundamentó su demanda en los siguientes HECHOS:
 - La demandante Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22 en calidad de ARRENDADORA, suscribió el día **01 de octubre de 2017**, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO con la demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN en su condición de ARRENDATARIA, respecto del inmueble ubicado en la CALLE 37 No. 18 - 84 LOCAL 1 del Municipio de BUCARAMANGA;
 - El valor del canon de arrendamiento pactado fue de \$ 630.250,00 m/cte., pagaderos el primer (1er) día hábil de cada mes calendario cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. LA ARRENDATARIA pagaría también al ARRENDADOR junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga este, el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA", si de acuerdo con la Ley estaba obligado a hacerlo.;
 - Igualmente pactaron las partes, que cada doce (12) meses de ejecución contractual, el precio del arriendo se reajustaría automáticamente en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, porcentaje que en ningún caso podrá ser inferior al DIEZ POR CIENTO (10%), a menos que cualquiera de las partes comunicara a la otra antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debería ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado.
 - El término de duración del contrato fue pactado a doce (12) meses contados a partir del 01 de octubre de 2017, vencido los cuales se prorrogaría automáticamente por el mismo término, a menos que una de las partes manifestara por escritos y con no menos de tres (3) meses de antelación su voluntad de no renovarlo y/o prorrogarlo;



- El bien inmueble dado en arriendo estaría destinado exclusivamente para Local Comercial – Funcionamiento de una Cafetería;
- El canon de arrendamiento a la presentación de la demanda era de \$693.300,00 m/cte.;
- La demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, ha incumplido sus obligaciones como Arrendataria, relativas al pago del canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 y hasta la fecha.

ACTUACION PROCESAL

Presentada en OFICINA JUDICIAL – REPARTO - el día 29/03/2019 3:26:12PM (fl. 20), la demanda fue asignada aleatoriamente a éste Estrado Judicial, el cual mediante auto interlocutorio de fecha **08 de abril de 2019** (fl. 29) **ADMITE** la misma y se ordena darle el trámite previsto en el artículo 369 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 384 ibídem.

La demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, se notifica PERSONALMENTE del auto admisorio de la demanda, el día 26 de abril de 2019 (fl. 29 vto.), guardando silencio frente al mismo, NO contesta la demanda, NI propone excepciones de mérito.

El día 31 de mayo de 2019, las partes demandante y demandada, de común acuerdo solicitaron al Despacho, la suspensión del proceso hasta el día 05 de agosto de 2019 (fl. 37), en atención a un ACUERDO DE PAGO suscrito entre las mismas, petición que fue despachada positivamente mediante auto de fecha 06 de junio de 2019 (fl. 38).

Mediante escrito presentado el día 11 de junio de 2019, el apoderado judicial de la parte actora, solicita la reanudación del trámite procesal, habida consideración del incumplimiento de la demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, a los términos del acuerdo suscrito con el mismo (fl. 39), solicitud que fue negada por el Despacho mediante auto de fecha 19 de junio de 2020 (fl. 40), solicitud que es reiterada por el Dr. MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA, mediante escrito presentado el día 26 de junio de 2019, al cual acompaña el texto del ACUERDO DE PAGO a que sea hecho referencia en líneas precedentes (fls. 40 al 43), por lo que éste Estrado Judicial mediante auto calendarado 08 de agosto de 2019, acceder a reanudar el trámite procesal (fl. 44).

Viene ahora al proceso la Dra. NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ, quien dice actuar como apoderada judicial de la parte demandante, para solicitar se dicte sentencia ordenando la restitución del inmueble de conformidad con el numeral 3. del artículo 384 de C.G. del P., atendiendo a que la parte pasiva se notificó desde el 26 de abril de 2019, sin que la misma haya contestado la demanda ni propuesto excepciones en el momento procesal oportuno.

En el anterior orden de ideas, y como quiera que se encuentran reunidos los presupuestos procesales, el Despacho entrará a proferir el fallo que en derecho corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- El artículo 384 del Código General del Proceso en sus numerales 1. al 3. prevé que:

“(…)



Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

(...)"

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

(...)"

Así las cosas, se puntualiza que para el caso sub-examine, se observa que:

- a. Obra en el proceso CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO suscrito entre demandante y demandada (fls. 8 al 13), cuyo objeto gira en torno al inmueble ubicado en la CALLE 37 No. 18 - 84 LOCAL 1 del Municipio de BUCARAMANGA.
- b. La demandada, se notificó PERSONALMENTE del auto admisorio de la demanda, el día 26 de abril de 2019 (fl. 29 vto.), guardando silencio frente al mismo, NO contesta la demanda, NI propone excepciones de mérito.

Así las cosas, no observando causal alguna que pueda invalidar lo actuado, es del caso dar aplicación a lo dispuesto por el Numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Finalmente, de cara a lo peticionado por la Dra. NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ, se advierte que la misma no ostenta la calidad de apoderada judicial dentro del presente trámite procesal, condición que si tiene el Dr. MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA, por lo que se proferirá la presente Sentencia, no es respuesta a la solicitud cursada por la profesional del derecho inicialmente mencionada, sino porque el trámite procesal y el estado de las diligencias así lo exige y permite.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR que la demandada SANDY MABEL BLANCO RINCON en su condición de Arrendataria, incumplió el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO, celebrado el día 01 de octubre de 2017, con la demandante Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, en su condición de ARRENDADORA, al incurrir en la MORA EN EL PAGO DEL SALDO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE ENERO/2019, IVA CANON ENERO/2019, CANON FEBRERO/2019, IVA CANON FEBRERO/2019,



CANON MARZO/2019, IVA CANON MARZO/2019, y hasta la fecha, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA COMERCIO celebrado entre la Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, en su calidad de ARRENDADORA, y SANDY MABEL BLANCO RINCÓN en su condición de ARRENDATARIO, el día 01 de octubre de 2017, respecto del inmueble ubicado en la CALLE 37 No. 18 - 84 LOCAL 1 del Municipio de BUCARAMANGA, por la causal de MORA EN EL PAGO DEL SALDO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE ENERO/2019, IVA CANON ENERO/2019, CANON FEBRERO/2019, IVA CANON FEBRERO/2019, CANON MARZO/2019, IVA CANON MARZO/2019, y hasta la fecha, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

TERCERO: ORDENAR la Restitución del Inmueble Arrendado ubicado en la CALLE 37 No. 18 - 84 LOCAL 1 del Municipio de BUCARAMANGA, por parte de la demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, a la demandante Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, o a su apoderado, dentro del término de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

CUARTO: ORDENAR el lanzamiento de la parte demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, del Inmueble antes relacionado, para cuyo efecto SE COMISIONA a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA - SANTANDER, conforme a las previsiones del artículo 38 del Código General del Proceso, ADICIONADO por la Ley 2030 del 27 de julio de 2020 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 38 DE LA LEY 1564 DE 2012 Y LOS ARTICULOS 205 Y 206 DE LA LEY 1801 DE 2016."

QUINTO: LÍBRESE el Despacho Comisorio respectivo, si vencidos los OCHO (8) DÍAS siguientes a la ejecutoria de la Sentencia, la parte demandada no efectuare la restitución voluntaria del inmueble arrendado.

SEXTO: CONDENAR a la demandada SANDY MABEL BLANCO RINCÓN, a pagar a favor de la parte demandante Sociedad GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S. - GINV S.A.S. INMOBILIARIA QUINTA 22, las costas procesales causadas en desarrollo del trámite procesal. Tásense por Secretaría.

SÉPTIMO: FIJAR como agencias en derecho la suma de \$ 1'247.940,00 M/CTE. a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada.

OCTAVO: VERIFICADA la entrega del inmueble objeto de la Litis, ARCHÍVENSE las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,


ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

LA PROVIDENCIA ANTERIOR ES
NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
NRO. **68**
HOY, **30 de julio de 2020.**


Verónica Meneses Suárez
Secretaría