



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Valledupar, veintidós (22) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: MARTHA MILENA DIAZ MEJIA

RAD: 200013103002 2023 00068 00

Se pronuncia el Despacho en Sentencia dentro del proceso de Restitución de bien Inmueble adelantado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra MARTHA MILENA DIAZ MEJIA.

I.- ANTECEDENTES:

Actuando a través de apoderado judicial, el demandante promovió proceso de restitución solicitando que se dé por terminado el contrato de leasing habitacional N.º **06025256500135005** de fecha 11 de Febrero del 2019, sobre el inmueble ubicado en la **CASA No 20 A de la MANZANA E-4 de la URBANIZACIÓN COLOMBIA**, ubicado en la ciudad de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **N.º 190-146192**, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el día 17 de Diciembre de 2021.

Que, como consecuencia de lo anterior, la parte demandada restituya el bien inmueble referenciado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **N.º 190-146192**, al demandante y que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de este, de conformidad con el Art. 308 del C.G.P.

Además, que no se escuche a la parte demandada **MARTHA MILENA DIAZ MEJIA**, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, descritos en el numeral décimo de los hechos de la presente demanda; y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones manifestó los siguientes hechos:

Que el Inmueble dado en contrato de LEASING a la demandada **MARTHA MILENA DIAZ MEJIA** se encuentra ubicado la **CASA No 20 A de la MANZANA E-4 de la URBANIZACIÓN COLOMBIA**, ubicado en la

ciudad de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **N.º 190-146192** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

- Que el contrato de arrendamiento (Leasing Habitacional) se celebró por la suma de (\$128.640.000) CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE a un término de 360 meses.
- Que la parte demandada MARTHA MILENA DIAZ MEJIA, se obligó a pagar durante el tiempo de duración del contrato de leasing habitacional, un canon mensual cuyo valor iba ascendiendo por cargos que resulten de concepto de seguros contratados para amparar el inmueble y otros conceptos pactados; en caso de incurrir en mora, el valor empezó en 289,66660 UVR, suma equivalente a UN MILLON SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/Cte. (\$1.065.000), que debía pagarse cada mes vencido, hasta completar el total del contrato.
- Que, durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del Leasing, la locataria (arrendataria) señora MARTHA MILENA DIAZ MEJIA se obligó a pagar mensualmente, al BANCO DAVIVIENDA S.A. intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 12.40%. E.A.
- Que la demandada MARTHA MILENA DIAZ MEJIA en calidad de LOCATARIA, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma que se estipuló en el contrato, e incurrió en mora en el pago de estos desde el 17 de diciembre de 2021.
- Que el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora es de DIESCIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/Cte. (\$17.585.000), pero incluyendo otros conceptos pactados en el contrato que ampararon el inmueble e intereses moratorios asciende a un valor vencido a hoy de VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISEIS TRESCIENTOS NUEVE PESOS M/Cte. (\$21.826.309).

2.- RECORRIDO PROCESAL:

La demanda fue admitida mediante auto del 16 de mayo de 2023, ordenándose la notificación de la demandada y reconociendo personería jurídica a la Dra. CLAUDIA MERIÑO AVILA.

La parte demandante por intermedio de su apoderado Judicial, realizó todos los tramites tendientes para notificar a la parte demandada según lo reglado en nuestro Código General del Proceso, y en el Decreto 806 de 2020, expedido por el Presidente de la República, con ocasión a la Emergencia Económica y Social ocasionada por el Covid-19, por lo que después de enviada copia de la demanda al momento de la presentación, al correo electrónico de la demandada, y el citatorio de la notificación personal por vía física incluyendo el auto admisorio de la demanda, la cual según certificado de entrega emanado por la empresa de mensajería anexo al expediente y constancia de recibido del oficio, se confirmó que la demandada vive o labora en el lugar de notificaciones, por

lo que la notificación personal quedo efectuada sin que la misma se presentara al proceso, de tal manera que se logró practicar en legal forma la respectiva notificación como lo establece la norma referida.

Fue entonces notificado personalmente el demandado, quien no dio contestación a la demanda, acogándose entonces a lo que resulte probado en el proceso.

A la demanda se le dio el trámite de rigor establecido en el Código General del Proceso para este tipo de acción, y observando que no existe en el proceso causal que invalide lo actuado, y que se encuentran presente los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, a ello se procede con fundamento en las siguientes:

3.- CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales se encuentran presentes por lo que la decisión a tomar será de mérito, puesto que la demanda se encuentra presentada en legal forma, las partes tienen capacidad para actuar y no se advierten vicios o nulidades que invaliden la actuación.

Le corresponde al despacho en el presente asunto determinar si el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, con el fin de establecer si hay lugar o no a ordenar la restitución del inmueble arrendado.

3.1 De la terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 1602 del C.C. dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

Por consiguiente, arrendador como arrendatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato, y le permite al arrendador reclamar judicialmente la terminación del contrato.

Así mismo el artículo 22 de la ley 820 de 2003., dispone las causales por las cuales se termina el mismo de forma unilateral el contrato de arrendamiento:

“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
(...).”*

En este asunto el demandante aduce como causal para que se declare la terminación del contrato, debido a la mora en el no pago de los cánones de arrendamiento.

Al examinar el expediente, advierte el Despacho que se encuentra suficientemente probada la existencia del contrato de Leasing Habitacional, sistema canon fijo. Así mismo, el actor manifestó en los hechos de la demanda que el ejecutado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el 28 de diciembre de 2020, hasta la presentación de la demanda, negándose a cancelar la obligación adeudada de manera puntual y a entregar el bien inmueble.

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que el accionado le adeuda los cánones de arrendamiento esgrimidos, lo que hizo fue una genuina afirmación indefinida, y, por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente el demandado era quien tenía la carga de probar que sí había cancelado esos cánones de arrendamiento.

Siendo, así las cosas, al no estar demostrado que el locatario hubiera cancelado los cánones adeudados, forzoso resulta colegir que se configuró la causal de terminación unilateral del contrato estipulada en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, correspondiente al incumplimiento del contrato; en consecuencia, se da por terminado el contrato de marras, y se le condena en costas.

4.1 Restitución del inmueble arrendado

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

En lo que concierne al tema de la restitución del inmueble, en el presente asunto, tenemos, que la parte accionada no contestó la demanda, no propuso excepciones, ni presentó pruebas de haber cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, razón por la cual, estando probado el contrato de arrendamiento de LEASING HABITACIONAL como se dijera previamente, resulta procedente ordenar la restitución deprecada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que la demandada **MARTHA MILENA DIAZ MEJIA**, incumplió como LOCATARIO dentro del contrato de leasing habitacional N.º **006025256500135005** de fecha 17 de diciembre de 2021, celebrado con BANCO DAVIVIENDA S.A.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de leasing habitacional N.º **006025256500135005**, celebrado entre **MARTHA MILENA DIAZ MEJIA**, en calidad de locatario y BANCO DAVIVIENDA S.A.

TERCERO: - Ordénese a la parte demandada Restituir al demandante, el bien inmueble ubicado en la **CASA No 20 A de la MANZANA E-4 de la URBANIZACIÓN COLOMBIA**, ubicado en la ciudad de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **N.º 190-146192**.

CUARTO: Para la práctica de la diligencia de entrega del bien, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, dirigido al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para que se sirva realizar la citada diligencia. Al comisionado se le conceden facultades para subcomisionar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de entrega del bien.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Señálese la suma de UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.280.000.00) como agencias en derecho, para que se incluyan en la liquidación de costas realizadas por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

GERMAN DAZA ARIZA

JUEZ

Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Valledupar - Cesar

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: **cc70a5d8a4e176999fc117697664fd965b20e576ba8131bb354f541ce04e329d**

Documento generado en 22/08/2023 10:05:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>