



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

*Valledupar, Veinticinco (25) de Enero de Dos Mil Veintiuno (2021)*

**PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**  
**DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**  
**DEMANDADO: RICARDO ENRIQUE MARTINEZ PEÑARANDA.**  
**RAD: 200013103002-2020-00016-00**

*Se pronuncia el Despacho en Sentencia dentro del proceso de Restitución de bien Inmueble adelantado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra RICARDO ENRIQUE MARTINEZ PEÑARANDA.*

**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° **06025257100064322** de fecha 18 de Mayo del 2017, sobre los inmuebles ubicados en el Conjunto Cerrado PALMETTO CONDOMINIO CLUB, Apartamento 804 torre 3, y el parqueadero 70 de la misma unidad residencial, de la Ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 190-168772 y 190-168484, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 18 de junio de 2019.

Que, como consecuencia de lo anterior, la parte demandada restituya los bienes inmuebles referenciados, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 190-168772 y 190-168484, al demandante y que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del mismo, de conformidad con el Art. 308 del C.G.P.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones manifestó los siguientes hechos:

- Que el contrato celebrado objeto de litigio dentro del presente asunto se celebró por la suma de \$181.000.000, por el término de 240 meses contados a partir del 18 de junio de 2017, fecha en la cual se plasmó el acuerdo de voluntades.
- Que el canon de arrendamiento fue pactado en la suma de (\$2.504.000) más los cargos que resulten por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas, sumas que debían pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.
- Que los arrendatarios se encuentran en mora desde el 18 de junio de 2019, por lo tanto, el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora, es de \$20.032.000, ya que la cuota mensual asciende a la suma de \$2.504.000, mesadas que no han sido pagadas dentro del término señalado, según manifestó la parte actora.
- Que, el locatario, RICARDO ENRIQUE MARTINEZ PEÑARANDA, renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en

los Art. 2035 del Código Civil, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

## **2.- RECORRIDO PROCESAL:**

La demanda fue admitida mediante auto del 28 de febrero de 2020, ordenándose la notificación del demandado y reconociendo personería jurídica a la Dra. Claudia Meriño Ávila.

La parte demandante por intermedio de su apoderado Judicial, realizo 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 Republica, con ocasión a la Emergencia Económica y Social ocasionada por el Covid-19, por lo que después de enviado el citatorio de la notificación personal tanto por vía física como electrónica, la cual según certificado de entrega emanado por la empresa de mensajería anexo al expediente y constancia de recibido del correo electrónico, se confirmó que el demandado vive o labora en el lugar de notificaciones, por lo que la notificación personal quedo efectuada sin que el mismo se presentara al Despacho a recibir notificación del auto admisorio de la demanda, 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, acogiéndose 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, visto a folios 09 a 14. 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 18 de junio de 2019, 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,

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Declarar que el demandado **RICARDO ENRIQUE MARTINEZ PEÑARANDA**, incumplió como LOCATARIO dentro del contrato de leasing habitacional N° **06025257100064322** de fecha 18 de Mayo del 2017, celebrado con BANCO DAVIVIENDA S.A.

**SEGUNDO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento de leasing habitacional N° **06025257100064322**, celebrado entre RICARDO ENRIQUE MARTINEZ PEÑARANDA, en calidad de locatario y BANCO DAVIVIENDA S.A.

**TERCERO:-** Ordénese a la parte demandada Restituir al demandante, los bienes inmuebles ubicados en el Conjunto Cerrado PALMETTO CONDOMINIO CLUB, Apartamento 804 torre 3, y el parqueadero 70 de la misma unidad residencial, de la Ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° **190-168772 y 190-168484**.

**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 CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.400.000.00) como agencias en derecho, para que se incluyan en la liquidación de costas realizadas por secretaria.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

  
**GERMAN DAZA ARIZA.**  
**JUEZ**