



PROCESO RESTITUCIÓN DE TENENCIA
RADICADO: 680014003015-2023-00353-00

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

.....
Bucaramanga, veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

EL BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de apoderado judicial presentó demanda de restitución de tenencia de bien inmueble contra **JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA**, en su calidad de tenedor a título de arrendamiento financiero -leasing-, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de la litis, así como la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 27A # 40-50 apartamento 601, Torre Rivoli 27 conjunto residencial del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde agosto de 2022, junto con los que se causen en el curso del proceso.

De no efectuarse la entrega del inmueble arrendado solicita se practique la diligencia de lanzamiento. Finalmente, que se condene al pago de las costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendarado a 9 de agosto del año que avanza y se dio traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

El demandado **JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA** se notificó del auto admisorio conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022 el día 15 de septiembre de la anualidad tal y como se observa al anexo 06 del expediente digital; por ende, se entiende surtida la notificación bajo los parámetros de ley establecidos, sin embargo, el interesado no propuso excepciones durante el plazo otorgado para el efecto, ni acreditó el pago de las obligaciones señaladas en mora.

Nótese entonces que a pesar de haber sido notificado en debida forma, el demandado dejó transcurrir en silencio el término de traslado sin proponer excepción alguna, razón por la cual como quiera que se hallan reunidos los presupuestos procesales contemplados en los artículos 53 a 54 y 82 a 84 del C.G.P., y advirtiéndole que no se presenta causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado y poner fin a la instancia, habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de leasing celebrado entre las partes y que la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) se halla debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por la parte demandada con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 ibídem), por disposición de la ley (artículo 384 numeral 3º del ordenamiento procesal civil), se preferirá sentencia de lanzamiento con la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandada.

Frente al contrato que nos convoca, tenemos que el Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: “Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra.”

Ahora bien, el leasing habitacional, es una modalidad de leasing financiero, el cual, conforme lo dispuesto en la ley 795 de 2003, es aquel contrato mediante el cual un agente de crédito, autorizado



para ejercer ese tipo de operaciones, adquiere la propiedad de un inmueble cuya tenencia entrega a una persona con el propósito de que ésta lo utilice para su vivienda. Contrato que reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y 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.

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. De acuerdo a lo señalado, tenemos que el contrato de leasing habitacional No. 06004048700074745 aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que el demandado 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 (art 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 bienes dados en tenencia.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional No. 06004048700074745 celebrado entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y **JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 27A # 40-50 apartamento 601, Torre Rivoli 27 conjunto residencial del municipio de Bucaramanga, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de agosto de 2022, junto con los que se causen en el curso del proceso.

SEGUNDO: ORDENAR a **JOSE EDUARDO ARENAS TRIANA**, que dentro del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el inmueble relacionado en el numeral primero de este fallo, so pena de procederse a su lanzamiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Tásense

CUARTO: FÍJESE la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE,

GUSTAVO RAMÍREZ NUÑEZ

Juez

El auto anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 24 de octubre de 2023.

Firmado Por:
Gustavo Ramirez Nuñez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 015
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: **61e71afae24cff30eb8a73f31c4571c681bf0dde330a98c3674a3990dbcfa79**

Documento generado en 23/10/2023 10:59:10 AM

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