



PROCESO: VERBAL, RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA
DEMANDADO: JHON JAIRO RAMIREZ HERNANDEZ
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RADICACIÓN: 2019-00073-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Del estudio del escrito introductorio y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir decisión de fondo en virtud de lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., esto es, “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

I- ASUNTO:

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA mediante apoderado judicial, instauró demanda de RESTITUCION DE LA TENENCIA DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (leasing) en contra de JHON JAIRO RAMIREZ HERNANDEZ, para que, por los trámites del proceso verbal sumario, se decrete en sentencia la terminación del contrato de leasing habitacional No. 840-1000.12831, respecto del inmueble ubicado en el LOTE JUNTO CON LA CASA EDIFICADA, UBICADA EN LA CALLE 5 ENTRE CARRERA 15 A Y 15 B N, 15ª – 46 en el Municipio De Bucaramanga, cuyas características y linderos se establecen en la Escritura N° 552 de 10 de la Notaría Primera de Bucaramanga, que se declare la terminación del contrato de leasing, ordene la Restitución del Inmueble, se haga entrega del bien, y se condene al pago de costas a la demandada.

II- ANTECEDENTES:

Fundamenta sus peticiones diciendo que las partes celebraron un contrato de leasing habitacional , de fecha 11 de febrero de 2015, fijándose un canon de arrendamiento de \$1.276.994, pagaderos el último día de cada mes.

El demandado se encuentra en la actualidad en mora de cancelar el canon de arrendamiento de 41 meses correspondientes a: agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de 2015, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de 2016, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de 2017 , enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019, junto a los intereses moratorios correspondientes, cada uno por el monto de \$1.276.994 para un total de \$52.356.754.

La demanda por reunir los requisitos de ley fue admitida por auto del 28 de febrero de 2019 y de ella, se corrió traslado al extremo pasivo notificándose por aviso enviado mediante correo electrónico el 7 de noviembre de 2019, quien no contestó, dejando vencer el término sin oposición a las pretensiones.

Mediante auto de 6 de noviembre de 2020 y previo a proferir sentencia se realiza control de legalidad previsto en el artículo 132 del CGP, con el fin de sanear los vicios que configuren nulidad, razón por la cual, se envía notificación por aviso al demandado JHON JAIRO RAMIREZ HERNANDEZ, conforme al artículo 292 del CGP, la cual fue recibida el día 2 de marzo de 2021. El accionado no presentó oposición alguna.

III- CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:

No se observa irregularidad alguna que alcance a configurar una causal que invalide la actuación, por lo que procede la solución de fondo de la controversia.

En el caso que ocupa la atención de esta dependencia judicial, se observa que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, tesis que se erige en la siguiente cadena argumentativa, así:

- ⌘ Obra en el plenario copia del contrato de leasing No. 840-1000.12831, respecto del inmueble ubicado en la LOTE JUNTO CON LA CASA EDIFICADA, UBICADA EN LA CALLE 5 ENTRE CARRERA 15 A Y 15 B N, 15ª – 46 en el Municipio De Bucaramanga da cuenta del canon de arrendamiento fijado entre las partes y su periodicidad en el pago. (Folios 7 a 19)
- ⌘ El inmueble reseñado en el numeral anterior, se encuentra en poder del demandado, quien no desvirtuó ninguno de los hechos planteados en el escrito genitor, cuanto más que ni siquiera hizo defensa en su favor.

En estas condiciones, reunidos los presupuestos procesales exigidos por el legislador, será del caso acceder a las pretensiones del demandante, toda vez, que los documentos aportados como anexos a la demanda son plena prueba de las obligaciones contraídas por el demandado, quien desaprovechó la oportunidad brindada por este Juzgado para desvirtuar la causal sobre la cual el actor construyó su petición.

Conforme los presupuestos descritos, se deberá plantear el siguiente

PROBLEMA JURIDICO

¿Se encuentran en el sub iudice satisfechos los presupuestos jurídicos-normativos necesarios para acceder a las pretensiones de la demanda?

Para resolver el problema jurídico, se estimarán los subsecuentes

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, oneroso y consensual; consecuentemente el documento que le contiene sirve como instrumento de prueba más que como una solemnidad. Aquí el arrendatario tiene un derecho personal de usar y gozar de la cosa objeto del contrato y no un



derecho real. Los elementos constitutivos del arrendamiento son indudablemente la cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente.

En cuanto toca puntualmente con el contrato de Leasing este es un contrato de carácter comercial, innominado pues la legislación nacional no lo regula a través del Código de Comercio, consensual, bilateral, oneroso y de tracto sucesivo.

Nuestra legislación consagra que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada y mantenerla en estado para el fin que ha sido arrendada (artículo 1982 del código civil); y el arrendatario a su vez se obliga a usarla según los términos estipulados y a pagar el precio pactado. De lo anterior se observa que la parte actora cumplió las disposiciones legales que le son impuestas para que el contrato se cumpla a plenitud, mientras que la demandada no cumplió con lo exigido por la norma y por el mismo contrato que celebraron, ya que no pagó dentro del término estipulado en el contrato los cánones de arrendamiento.

El tenor del inciso segundo del artículo 384 del C.G del P. establece:

“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.”

Es frecuente encontrar cláusulas contractuales en donde se estipula el pago por anticipado de los cánones de arrendamiento dentro de los primeros días del período, vencidos los cuales se acuden a la demanda de Restitución de Inmueble del Inquilino presuntamente moroso. La mora se estructura cuando se deja de pagar dentro de los términos estipulados en el contrato.

El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues además de su carácter negativo, tiene también la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos, por lo tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acreditar prueba de ello conforme a la ley, y ante la ausencia de prueba deberá declararse demostrada la respectiva causal que determina la respectiva acción.

Tenemos así que dentro del proceso se observa que la demandante manifiesta que se le adeudan unos cánones de arrendamiento, sin que el extremo accionado presentase oposición a la demanda; tampoco allegó recibos de pago, o de consignación de cánones de arrendamiento conforme a la ley, de ahí que, conforme lo prevé el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se proferirá sentencia ordenando la restitución del inmueble objeto de la lit.

Al prosperar las pretensiones de la demanda, y de conformidad con lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código de General del Proceso se procederá a condenar a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, las agencias en derecho que serán liquidadas de forma concomitante con las costas.

En consecuencia, se proferirá fallo declarando terminado el contrato de leasing; decretando la terminación del mismo entre las partes, condenando en costas y fijando fecha para la diligencia de restitución del inmueble objeto de la Litis, si dentro del término fijado en el acápite resolutivo de la presente decisión, el demandado no efectúa la entrega voluntaria, situación que la parte actora pondrá en conocimiento del despacho.

Por lo expuesto el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA a través de su representante legal contra JHON JAIRO RAMIREZ HERNANDEZ, respecto del inmueble ubicado en la LOTE JUNTO CON LA CASA EDIFICADA, UBICADA EN LA CALLE 5 ENTRE CARRERA 15 A Y 15 B N, 15ª – 46 en el Municipio De Bucaramanga, cuyos linderos se especifican en la demanda inicial en el contrato de leasing obrante a folios No. 7 a 12, por lo expuesto en la motivación de la providencia.

SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO cuyas características y linderos se especifican en la demanda inicial.

TERCERO: ORDENAR al demandado que en el término de tres días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, restituya al demandante el Inmueble relacionado en el numeral primero y haga entrega del mismo debidamente desocupado e incluso entregue las llaves del bien.

CUARTO: En caso de omitirse por el demandado lo ordenado anteriormente se procederá a comisionar para practicar la diligencia de entrega del bien inmueble arrendado y ubicado en LOTE JUNTO CON LA CASA EDIFICADA, UBICADA EN LA CALLE 5 ENTRE CARRERA 15 A Y 15 B N, 15ª – 46 del municipio de Bucaramanga, esto es, por solicitud que eleve el accionante.

QUINTO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Tásense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 51 QUE SE FIJO EL DIA: 5 DE ABRIL DEL 2021.

GINA MARCELA LÓPEZ CASTEBLANCO
SECRETARIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL
COD JUZG: 680014003014
Bucaramanga – Santander

Firmado Por:

**GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 014 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

**207668cc7a62c4a896e92abb1d17c78c2a8c30c4099de476c5c31f1c22
cc2e5c**

Documento generado en 26/03/2021 02:34:23 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**