



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, diez (10) de julio de dos mil veinte (2020)

Se encuentra al despacho para sentencia el presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN IMUEBLE** adelantado por el **BANCO BBVA COLOMBIA S. A.** en contra de **ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA**; teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales y que a la fecha no hay pruebas que practicar, acorde con lo preceptuado en el art. 278 del C. G. del P., procede este despacho a dictar sentencia en los siguientes términos:

SENTENCIA

1. DEMANDA:

Como hechos que sustentan el petitum demandatorio, el apoderado judicial de la parte demandante BANCO BBVA COLOMBIA S. A. señala que ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA en calidad de locatarios, suscribieron un contrato de Leasing habitacional para adquirir vivienda con el demandante, el 22 de agosto de 2014. A través de dicho contrato recibieron en la modalidad de leasing *“un apartamento ubicado en la Calle 20 No. 31 – 23, Apartamento 1404 Edificio Viaggio del Barrio San Alonso de la ciudad de Bucaramanga, que le corresponde el uso exclusivo de un cupo de parqueadero y un deposito; identificado con la matricula inmobiliaria No. 300 – 365279”*¹.

Posteriormente la parte demandada entró en mora con el demandante BANCO BBVA COLOMBIA S. A., por el pago de los cánones mensuales pactados en el contrato de Leasing desde el mes de mayo de 2019.

Conforme a los hechos anteriormente expuestos, la parte demandante señala como pretensiones:

Que se dé por terminado el contrato de Leasing suscrito entre las partes, por el incumplimiento del pago de los cánones mensuales pactados.

Que como consecuencia de lo anterior, se ordene a la parte demandada ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA, la RESTITUCIÓN al BANCO BBVA COLOMBIA S. A., del inmueble anteriormente relacionado.

2. ADMISION DE DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto de fecha 27 de septiembre de 2019 se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE promovida por el BANCO BBVA COLOMBIA S. A. mediante apoderado judicial contra ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA.²

Los demandados ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA se notificaron por aviso del auto admisorio de la demanda desde el día 26 de octubre de 2019, a quienes se le corrió el traslado de rigor.³

3. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

¹ Folios 6 al 18 del Cuaderno Principal.

² Folio 34 del Cuaderno Principal.

³ Folios 57 al 66 del Cuaderno Principal.

Los demandados ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA dentro del término de traslado no contestaron la demanda, ni propusieron excepciones de mérito.

4. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrà sentencia de mérito en cuanto concurran a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma, los cuales se encuentran cumplidos en el presente caso. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidad que impida poner fin al pleito con sentencia de mérito.

El Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y practicas 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.”*

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son, consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.) y de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Por disposición del artículo 244 del C. G. del P. 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 anterior, tenemos que el contrato de leasing aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

Ahora bien, respecto del incumplimiento invocado por el actor, el artículo 384 del C.G. del P., señala que por tratarse de un proceso especial debe adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentando con la demanda como prueba el contrato de arrendamiento y además se debe indicar la causal de incumplimiento; dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación de los contratos de leasing citados; de igual manera invocó como causal de incumplimiento la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento pactados en el contrato de Leasing desde el mes de mayo de 2019; por tal razón, el demandante hizo uso de la cláusula VIGESIMA QUINTA del contrato, sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula TRIGESIMA PRIMERA los LOCATARIOS renunciaron a los requerimientos para constitución en mora en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el acuerdo.

Evidencia este despacho que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad mensual una vez vencido cada periodo, tal como se contempla en el Anexo No. 1 del contrato (folios 15 y 16 del cuaderno principal).

Por su parte, el numeral 3 del artículo 384 de nuestro ordenamiento procesal civil prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez debe proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de los bienes dados en tenencia.

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones pactados, el contrato de Leasing Habitacional suscrito entre el BANCO BBVA COLOMBIA S. A. y ZULMA KATHERINE MARTINEZ RUIZ y JUAN PABLO MANTILLA. por el incumplimiento del pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato los demandados recibieron a título de leasing *“un apartamento ubicado en la Calle 20 No. 31 – 23, Apartamento 1404 Edificio Viaggio del Barrio San Alonso de la ciudad de Bucaramanga, que le corresponde el uso exclusivo de un cupo de parqueadero y un deposito; identificado con la matricula inmobiliaria No. 300 – 365279”*.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material al demandante BANCO BBVA COLOMBIA S. A. del bien inmueble anteriormente relacionado, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

TERCERO: Cumplido el término anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone COMISIONAR al **ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** teniendo en cuenta la **Resolución No. 348 de 2019 de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga**, mediante la cual se estableció **el procedimiento para práctica de diligencias comisionadas por los jueces al alcalde municipal, en calidad de autoridad de policía**; otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega del *“apartamento ubicado en la Calle 20 No. 31 – 23, Apartamento 1404 Edificio Viaggio del Barrio San Alonso de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300 – 365279”*.

Por lo anterior, Líbrese por secretaria el despacho comisorio respectivo.

CUARTO: Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de DOS (02) SMMLV, los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIAN LEON AYALA
Juez

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy 13 de julio de 2020, siendo las
8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior
por anotación en estado No. ____.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario