



Bucaramanga, cuatro (04) de agosto 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 DAVIVIENDA S. A.** en contra de **NINI JOHANNA LOZANO RIOS**; 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 DAVIVIENDA S. A. señala que la demandada NINI JOHANNA LOZANO RIOS en calidad de locataria, suscribió un contrato de leasing habitacional - arrendamiento de vivienda urbana el 18 de septiembre de 2012. A través de dicho contrato recibió a título de leasing habitacional “*el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-234778 ubicado en la calle 102B No. 11-07 lote 10 manzana E de Urbanización condado de Gibraltar del Municipio de Bucaramanga*”¹.

Posteriormente la parte demandada entró en mora con el demandante BANCO DAVIVIENDA S. A., por el pago de los cánones mensuales pactados en el contrato de Leasing desde el mes de septiembre de 2018.

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

Que se dé por terminado el contrato de leasing habitacional - arrendamiento de vivienda urbana 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 NINI JOHANNA LOZANO RIOS, la RESTITUCIÓN al BANCO DAVIVIENDA S. A., del inmueble anteriormente relacionado.

2. ADMISION DE DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto de fecha 16 de enero de 2020 se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE promovida por el BANCO DAVIVIENDA S. A. mediante apoderado judicial contra NINI JOHANNA LOZANO RIOS².

La demandada NINI JOHANNA LOZANO RIOS se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda desde el día 28 de febrero de 2020, a quien se le corrió el traslado de rigor.³

3. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

La demandada NINI JOHANNA LOZANO RIOS dentro del término de traslado no contestó la demanda, ni propuso excepciones de mérito.

¹ Folios 4 al 16 del Cuaderno Principal.

² Folio 48 del Cuaderno Principal.

³ Folios 70 al 73 del Cuaderno Principal.

4. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habr  sentencia de mérito en cuanto concurren 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 recibir  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 all  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 all  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 setiembre de 2018; por tal razón, el demandante hizo uso de la cláusula TRIGESIMA SEXTA 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 OCTAVA la LOCATARIA renunci  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 Otrosi del contrato (folios 15 y16 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 - arrendamiento de vivienda urbana del 18 de septiembre de 2012 suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S. A. y NINI JOHANNA LOZANO RIOS, por el incumplimiento del pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato la demandada recibió a título de leasing habitacional *“el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-234778 ubicado en la calle 102B No. 11-07 lote 10 manzana E de Urbanización condado de Gibraltar del Municipio de Bucaramanga”*

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material al demandante BANCO DAVIVIENDA 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 *“inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-234778 ubicado en la calle 102B No. 11-07 lote 10 manzana E de Urbanización condado de Gibraltar del Municipio de Bucaramanga”*. Valga mencionar que el comisionado deberá tener en cuenta lo dispuesto en el acuerdo PCSJA 20-11597 del Consejo Superior de la Judicatura que suspendió en todo el territorio nacional, entre el 16 de julio y el 31 de agosto de 2020, las diligencias de entrega de bienes.

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 **05 de agosto 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