

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, informando que revisado el expediente se encontró efectiva la notificación por aviso de la demandada, quien guardó silencio dentro del término de traslado.

Bucaramanga, 27 de noviembre de 2020

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Bucaramanga, treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Se encuentra el Despacho para sentencia el presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIENES INMUEBLES** adelantado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en contra de **KAROLL DAYANA CASTILLO REYES**. Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que la demandada no se opuso en el término de traslado de la demanda y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

1. DEMANDA

Como hechos que sustentan las pretensiones de la demanda, el apoderado judicial de la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, señala que la señora KAROLL DAYANA CASTILLO REYES en calidad de locataria suscribió un contrato de leasing habitacional No. 06004046700135946 el día 12 de diciembre de 2017. A través de dicho contrato recibió a título de leasing habitación el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-207494 ubicado en la Avenida El Tejar No. 104-25 Casa 38 Conjunto Mirador de Fátima del Municipio de Floridablanca, Santander.

Seguidamente se menciona que la demandada incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales desde el día 12 de junio de 2019.

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

Declarar la terminación del contrato de leasing No. 06004046700135946, suscrito entre las partes, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 12 de junio de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada KAROLL DAYANA CASTILLO REYES, la restitución a BANCO DAVIVIENDA S.A. del inmueble anteriormente relacionado.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto del diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE promovida por BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante apoderado judicial contra KAROLL DAYANA CASTILLO REYES.

A la demandada KAROLL DAYANA CASTILLO REYES se le enviaron las siguientes comunicaciones:

1. Notificación personal el día 4 de agosto de 2020, como consta en memorial del aportado por el demandante el 12 de agosto de 2020.
2. Notificación por aviso el día 26 de agosto de 2020, como consta en memorial aportado por el demandante el 4 de septiembre de 2020.



Las notificaciones se realizaron efectivamente junto con los anexos correspondientes, entendiéndose la demandada notificada desde el día 27 de agosto de 2020 y corriendo el traslado de 20 días desde el día siguiente.

3. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

La demandada KAROLL DAYANA CASTILLO REYES dentro del término de traslado no contestó la demanda, ni propuso excepciones de mérito.

4. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrá sentencia de mérito en cuanto concurren a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidades que impidan 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 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 contrato que nos ocupa es un contrato de leasing habitacional, que 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 esta lo utilice para su vivienda.

El referido contrato 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 consagradas 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 habitación No. 06004046700135946 aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

Con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de leasing habitacional No. 06004046700135946 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 12 de junio de 2019.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA del contrato (causales de terminación del contrato, 1. Por la mora en el pago de los cánones.) sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula VIGÉSIMO OCTAVA, LA LOCATARIA renunció a los requerimientos para ser constituida en mora, de manera que incurrió en ella por el solo retardo del pago.

Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad mensual, pactado de tal forma en las CLÁUSULAS CUARTA Y DÉCIMA del contrato de leasing habitacional.

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 parte 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 mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en contrato de leasing habitación del 12 de diciembre de 2017, suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y KAROLL DAYANA CASTILLO REYES, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato recibió a título de leasing habitación el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-207494 ubicado en la Avenida El Tejar No. 104-25 Casa 38 Conjunto Mirador de Fátima del Municipio de Floridablanca, Santander.

SEGUNDO: 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 termino anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone **COMISIONAR** al **ALCALDE MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**, otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-207494 ubicado en la Avenida El Tejar No. 104-25 Casa 38 Conjunto Mirador de Fátima del Municipio de Floridablanca, Santander. Para tal efecto téngase en cuenta lo dispuesto en la Ley 2030 de 2020 que adicionó el artículo 38 del CGP.

Por secretaria y a través de los medios tecnológicos, remítase 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 demandad 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 JULIÁN LEÓN AYALA
Juez.

RAD: 2020-00042-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADADO: KAROLL DAYANA CASTILLO REYES

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy **1 de diciembre de 2020**, siendo las 8:00 a.m. se
notifica a las partes el AUTO anterior por anotación en
estado No. **139**.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario

