

RAD: 2021-00013-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL
PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, informando que el 12 de mayo de 2021, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el curador ad-litem de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL. Se encuentran surtidos los traslados de ley.

Bucaramanga, 2 de julio de 2021.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Bucaramanga, seis (6) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Se encuentra el Despacho para sentencia el presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** adelantado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en contra de **CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL**. Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que la parte 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 tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

I. 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 CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL en calidad de locataria suscribió contrato de leasing habitacional No. 001-03-027768 el día 4 de noviembre de 2015. A través de dicho contrato recibió a título de leasing habitacional el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-54419, ubicado en la Calle 47 # 21-36, Barrio La Concordia del Municipio de Bucaramanga, Santander.

Seguidamente se menciona que la demandada incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales de arrendamiento desde el día 4 de septiembre de 2020.

Conforme a los hechos expuestos, la parte demandante señala como pretensiones: (i) Declarar la terminación del contrato de leasing habitacional No. 001-03-027768 suscrito entre las partes, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 4 de septiembre de 2020; (ii) ordenar a la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL la restitución a BANCO DAVIVIENDA S.A. del inmueble anteriormente relacionado; (iii) condenar en costas y agencias en derechos a la parte demandada.

II. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto del 29 de enero de 2021, se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE promovida por BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante apoderado judicial, contra CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL.

La parte demandante en memorial del 23 de marzo de 2021 allegó diligencia de notificación realizada a la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL a la dirección de- *calle 47 # 21-36, Barrio La Concordia, Bucaramanga*-; diligencia que tuvo un resultado negativo, al certificar la empresa de mensajería que el inmueble se encontraba desocupado¹.

Teniendo en cuenta que el numeral segundo del artículo 384 del CGP dispone que- *para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado*- y que la parte activa dio cumplimiento a lo

¹ Página 3 a 5, memorial del 23 de marzo de 2021, C01.



RAD: 2021-00013-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL
PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

ordenado en auto admisorio de la demanda, esto es, intentar la diligencia de notificación personal a la dirección señalada en el escrito de la demanda, el Despacho en providencia del 7 de abril de 2021 ordenó el emplazamiento de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL.

Dicho emplazamiento se surtió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Legislativo 806 de 2020, toda vez que se incluyó por el término de 15 días, el nombre de la demandada, su identificación, las partes del proceso, su naturaleza y el juzgado, en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, desde el día 9 de abril de 2021².

Surtido el término antes mencionado, en auto del 5 de mayo de 2021 se designó como curador ad-litem de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL al abogado YESID ALBEIRO SÁNCHEZ SANDOVAL. El profesional fue notificado mediante oficio No. 902 del 10 de mayo de 2021 y presentó aceptación del cargo el día 11 de mayo de 2021.

En atención a la aceptación, el despacho notificó personalmente al curador designado, remitiéndole copia del auto admisorio de la demanda, el texto de la demanda y sus anexos, el día 12 de mayo de 2021.

III. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDADA

Dentro del término de traslado, el curador ad-litem de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL contestó la demanda manifestando frente a las pretensiones: *“no tengo el conocimiento directo o indirecto de las circunstancias fácticas del negocio causal, salvo las pruebas documentales que obran en el expediente y que deben ser valoradas por el despacho conforme las reglas de la prueba. No tengo conocimiento sobre los meses de mora o no de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL, por ello me atengo a lo que pueda demostrar la parte demandante. Hasta el momento y conforme los documentos remitidos no se observan irregularidades que puedan afectar el proceso, razón por la cual, solicito al despacho tener presente dicha situación al momento de tomar la decisión que en derecho corresponda.”*³

De igual forma, formuló – *EXCEPCIÓN GENÉRICA*-, solicitando al despacho se declare probada cualquier excepción que del debate jurídico del proceso resulte demostrada y cuya declaratoria pueda hacerse oficiosamente por el Juzgado. Por último, solicita como prueba la declaración de parte de la demandada CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL.

IV. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Frente a lo solicitado por el curador ad-litem, basta con señalar que no se observa ninguna excepción de mérito que deba ser declarada de oficio. Aunado a esto, adviértase que el numeral cuarto del artículo 384 del CGP señala que- *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 (...)*”. Así las cosas, no es posible oír a la parte demandada, ni tener por contestada la demanda o dar trámite a las solicitudes que dicho extremo procesal presente, en tanto no se logró demostrar el cumplimiento de lo señalado en la norma precitada.

Esclarecido lo anterior, ha de ponerse de presente que el Despacho encuentra dados los presupuestos procesales, a saber la jurisdicción, la competencia, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, sin que se observen vicios capaces de afectar de nulidad el presente proceso; por el contrario, se aprecia respeto a las garantías de las partes tales como el debido proceso y el derecho a la defensa.

² Página 7 a 11, 011InclusiónRnpe, C01.

³ Página 4, 018CuradorContestaDemanda, C01.

RAD: 2021-00013-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL
PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

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 desvirtuó lo allí estipulado. De acuerdo a lo señalado, tenemos que el contrato de leasing habitacional No. 001-03-027768 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 habitación No. 001-03-027768 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 4 de septiembre de 2020.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA del contrato (*Terminación del contrato. - Por la mora en el pago de uno o más cánones*)⁴, sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula DÉCIMA CUARTA⁵ del contrato, 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 CLÁUSULA SEXTA⁶ y en la SECCIÓN UNO- CANON⁷ 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.

⁴ Página 15, 01DemandaYAnexos, C01.

⁵ Página 13, 01DemandaYAnexos, C01.

⁶ Página 11, 01DemandaYAnexos, C01.

⁷ Página 9, 01DemandaYAnexos, C01.

RAD: 2021-00013-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL
PROCESO: RESTITUCIÓN DE 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,

V. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de leasing habitacional No. 001-03-027768 del 4 de noviembre de 2015, suscrito entre las partes BANCO DAVIVIENDA S.A. y CARMEN EDITH SEPÚLVEDA RANGEL, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato recibió a título de leasing habitacional el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-54419, ubicado en la Calle 47 # 21-36, Barrio La Concordia del Municipio de Bucaramanga, 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 término anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone **COMISIONAR** al **ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-54419, ubicado en la Calle 47 # 21-36, Barrio La Concordia del Municipio de Bucaramanga, Santander.

Por secretaría 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 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 JULIÁN LEÓN AYALA
Juez.

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Hoy **7 de julio de 2021**, siendo las 8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior por anotación en estado No. **106**.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario