



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Verbal (Restitución Inmueble) N° 680013103004-2020-00064-00

Bucaramanga, dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Surtido el trámite legal de la instancia, compete definir en fallo de fondo el mérito de las pretensiones invocadas, de conformidad con el artículo 384 numeral 3 y 385 del CGP.

1. ANTECEDENTES

Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió previo reparto a este Juzgado, BANCO DAVIVIENDA SA, por conducto de procurador judicial debidamente constituido, demandó mediante los trámites propios de un proceso de verbal de restitución a EDGAR ALFONSO SANABRIA VILLAMIZAR, con el objeto de dar por terminado el contrato de Leasing habitacional No. 06004047700101540, sobre de los siguientes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 300-409806 y 300-409930 ubicados en la Carrera 25 No. 18-39 Apartamento 1804 y Carrera 25 No. 18-31 parqueadero 135 Edificio Aziz Condominio del Municipio de Bucaramanga (Santander), cuya descripción y características aparecen señalados en la demanda y sus anexos. Se adujo como causa para pedir, la mora en el pago de las cuotas desde julio de 2019.

Igualmente, la demanda fue admitida con auto de fecha 2 de julio de 2020.

La parte demandada allegó la prueba correspondiente sobre la notificación, bajo los parámetros del CGP. Por lo tanto, aportó la citación personal del artículo 291 del CGP (PDF 5), que contiene el formato de la notificación debidamente cotejado y sellado por la empresa de correos, y la certificación que da cuenta de la entrega positiva el 2 de octubre de 2020, cumpliendo con lo ordenado en el precitado artículo. En segundo lugar, aportó el aviso de que habla el artículo 292 del CGP (PDF 7), que contiene el formato del aviso donde se expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. Así mismo se remitió copia del auto admisorio, y se aportó constancia de haber sido entregado el aviso en la respectiva dirección por parte de la empresa de correos, junto con la copia del aviso y del auto admisorio remitido debidamente cotejada y sellada.

Conforme a lo expuesto, la parte demandada se notificó por aviso, sin que oportunamente diese contestación a la demanda o formulase excepciones de fondo.

Corresponde entonces definir el mérito de las pretensiones sin que haya lugar a debate probatorio y término de alegaciones, por así disponerlo el artículo 384 numeral 3 del CGP, aplicable en este asunto por remisión del artículo 385 del CGP.

2. CONSIDERACIONES

En el *sub-lite* concurren a cabalidad los presupuestos procesales, las partes están legitimadas por activa y por pasiva para controvertir en la litis y no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*); debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. Las gentes resultan obligadas, ya porque contratan, ora porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, etc.

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que disponen las personas para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios.

Esa autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y a *fortiori* juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el objeto de toda convención es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el contrato.

El artículo 1602 del Código Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, que prescribe que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir las obligaciones que de ellos dimanar.

De allí que si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, tiénese que aquél que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios si se desea. Desde luego que si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados

compromisos, cuando ello no ocurra, la Ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; ora ya, puede con fundamento en el contrato o en la Ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto.

Pues bien: en este caso, en documento que como prueba de la convención fue agregado a la demanda, consta que se celebró el contrato de Leasing habitacional No. 06004047700101540, sobre de los siguientes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 300-409806 y 300-409930 ubicados en la Carrera 25 No. 18-39 Apartamento 1804 y Carrera 25 No. 18-31 parqueadero 135 Edificio Aziz Condominio del Municipio de Bucaramanga (Santander), cuya descripción y características aparecen señalados en la demanda y sus anexos.

Por manera que al referido contrato deben estarse el Juez y las partes en la solución del conflicto, bajo el entendido de que su existencia y validez no amerita discusión, tanto menos si no fue cuestionado o tachado, de lo cual fluye, con absoluta claridad, que constituye ley para los estipulantes.

Pues bien: persigue la actora poner término a la relación tenencial de la parte demandada, acusando el incumplimiento del contrato por cuenta de ésta última.

Y como el incumplimiento de una de las partes es causal para obtener su terminación, y como, además, el incumplimiento que aquí endilga el actor a la parte demandada, constituye negación indefinida, esto es, se refiere a un hecho que no envuelve proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar, el señalado incumplimiento debe entonces tenerse por probado. Pues precisamente por la calidad indefinida de la negación, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Es a la parte demandada a la que corresponde entonces acreditar el hecho contrario pues es a ella a quien, por razones prácticas, le queda mucho más fácil demostrar el cumplimiento.

Mas resulta que en este caso, enterada la parte demandada del proceso, guardó silencio en el término de traslado, quedando de ese modo plenamente demostrado el incumplimiento y con él, configurada la causal de terminación del contrato.

Síguese entonces, por ahí mismo, el éxito de la pretensión demandada. Consecuentemente, por ser de imperativo legal, las costas de la instancia estarán a cargo de la parte demandada.

3. DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. - Declárese terminado el contrato de Leasing habitacional No. 06004047700101540, sobre de los siguientes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 300-409806 y 300-409930 ubicados en la Carrera 25 No. 18-39 Apartamento 1804 y Carrera 25 No. 18-31 parqueadero 135 Edificio Aziz Condominio del Municipio de Bucaramanga (Santander), cuya descripción y características aparecen señalados en la demanda y sus anexos, conforme a lo expuesto en la motiva.

SEGUNDO. - Por consecuencia, ordenase a EDGAR ALFONSO SANABRIA VILLAMIZAR que en un término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a favor del BANCO DAVIVIENDA SA, los siguientes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 300-409806 y 300-409930 ubicados en la Carrera 25 No. 18-39 Apartamento 1804 y Carrera 25 No. 18-31 parqueadero 135 Edificio Aziz Condominio del Municipio de Bucaramanga (Santander), cuya descripción y características aparecen señalados en la demanda y sus anexos.

Si la entrega no sucede en el término señalado, para que ella tenga lugar, se comisiona al JUZGADO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA-REPARTO, para que se cumpla la comisión (Art. 37 CGP). Líbrese el correspondiente despacho comisorio con los insertos que sean del caso.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Por secretaría liquídese las mismas, incluyendo como agencias en derecho la suma de 3 SAMLV.

CUARTO.- Cumplidas las órdenes aquí impartidas, archívese el expediente.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
JUEZ

Firmado Por:

**LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO 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:

**63c20f2eb4f8715fbce1898f77ff0bab2cc41bff66bb726c9ac02dc4d71
24ecb**

Documento generado en 16/06/2021 03:01:39 PM

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