



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**

Constancia Secretarial:

Al Despacho del señor juez el presente proceso, informándole que mediante auto de fecha 4 de junio de 2021 se determinó que no se tenía en cuenta la contestación de la demanda, por tanto, al no evidenciarse oposición el presente proceso se encuentra para proferir la sentencia que en derecho corresponda. Bucaramanga 2 de julio de 2021 (D.R).

DILSA QUINTERO VILLARREAL

SECRETARIA

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, Dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL- RESTITUCIÓN DE TENENCIA (C1)
RADICADO 68001 3103 009 2020 00168 00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO: ISL S.A

1. OBJETO DE LA DECISIÓN.

Se entra a resolver el presente litigio, profiriendo la **sentencia** que en derecho corresponda, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE.

2.- TESIS DE LAS PARTES.

2.1.- De la Parte Demandante.

El BANCO DAVIVIENDA S.A por intermedio de apoderado judicial, demandó a través del proceso de restitución de inmueble arrendado a ISL S.A con miras a que se declarara judicialmente terminado el CONTRATO DE LEASING N°001-03-0001007965, suscritos por estos el 27 de septiembre de 2018, el primero en calidad de Arrendador y el segundo, en condición de locataria, por incumplimiento en el pago de los cánones desde el 15 de diciembre de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, el actor, pidió que se le ordene a la demandada a efectuar la entrega del bien inmuebles objeto de la presente acción, so pena de lanzamiento y se condene en costas y agencias en derecho.

En sustento de sus pretensiones, el accionante, esgrimió que el 27 de septiembre de 2018, suscribió, en calidad de Arrendador, un contrato de LEASING con ISL S.A, en su condición de locataria, sobre la OFICINA 905 DEL EDIFICIO QUO BUSSINESS CENTER UBICADO EN LA CARRERA 36 #44 -35 DE BUCARAMANGA, IDENTIFICADO CON LA MI N°300-427746.

En el Contrato se fijó un canon variable siendo el primero de ellos la suma de \$2.993.326, pagaderos los 15 de cada mes, partiendo desde el 15 de mayo de 2019, cánones que no han sido cancelados en debida forma por la demandada desde el 15 de diciembre de 2019, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$26.879.039, y éste es el incumplimiento que sirve de báculo para incoar las pretensiones de la demanda.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.

2.2.- De la Parte Demandada.

La sociedad ISL S.A se notificó personalmente en la forma establecida en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, tal y como consta en el archivo 9 del expediente digital, y si bien es cierto el representante legal de la sociedad ISL S.A contestó la demanda, también lo es que aquel carecía de derecho de postulación, e igualmente no dio cumplimiento al requerimiento efectuado en auto de fecha 7 de mayo de 2021, razón por la cual a través de auto de fecha 4 de junio de 2021, el cual no fue objeto de recurso alguno, se tuvo por no contestada la demanda.

En ese orden de ideas, comoquiera que la sociedad demandada no se opuso en debida forma a las pretensiones de la demanda y ante la ausencia de causal que genere nulidad de lo actuado, el Juzgado procede a decidir lo que en derecho corresponda

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue presentada el 9 de septiembre de 2020, y por proveído del 6 de noviembre de 2020, se admitió la demanda por los cauces del proceso verbal y se ordenó la notificación del demandado, por la senda de los artículos 290 a 292 del Código General del Proceso.

Una vez notificada la parte demanda, la misma como se indicó, NO dio contestación a la demanda de manera oportuna, y en esa medida, se tuvo por no contestada la demanda, ni tampoco, como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, la demandada NO aportó la prueba de su pago, por lo que a la luz de lo establecido en los numerales 3º y 4º del art. 384 del CGP, ante la falta de oposición de la demanda, se debe proferir la sentencia que corresponda.

4. PRESUPUESTOS PROCESALES.

4.1.- COMPETENCIA.

Éste Despacho es competente para resolver el presente asunto de fondo con base en lo establecido el numeral 1º del art. 18 del C.G.P, así: (i).- Se trata de un proceso contencioso, en el que se discute la posibilidad de ordenar la restitución de un inmueble arrendado mediante contrato de leasing, y que se tramita por proceso verbal sumario conforme al numeral 9º del art. 384 del CGP, al fundamentarse únicamente la demanda en la mora en el pago del canon de arrendamiento; (ii).- Se tiene competencia territorial, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 71º y 3º del art. 28 CGP, por cuanto en la jurisdicción de este municipio se debía cumplir el contrato, y es el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del mismo.

4.2.- LEGITIMACIÓN.

(i).- Legitimación por activa, esto es, relativa al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., frente al cual se aduce tener la calidad de arrendador del Inmueble Oficina 905 del Edificio Quo Business Center ubicado en la Carrera 36 No. 44-35 de Bucaramanga; (ii).- Legitimación por pasiva, le corresponde a la persona que tengan la calidad de locatario,

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=f6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.

conforme el contrato aducido, y de quien se indica incumplió el mismo, y que en este caso corresponde a la sociedad ISL S.A.

5.- CONSIDERACIONES

5.1.- Cuestión Previa – De la falta de oposición de los demandados.

En primer lugar debe decirse que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales exigidos en la ley para el desarrollo del presente proceso, se encuentran debidamente acreditados.

En segundo lugar, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, consagra disposiciones especiales para el proceso de restitución de inmueble arrendado, que cuando el demandado no se oponga en el término del traslado de la demanda, se proferirá sentencia ordenando la restitución, y se añade en el inciso 2º del numeral 4º del art. 384 citado, que si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta u otros rubros a que esté obligado el demandado con ocasión del contrato, como ocurre en el caso de marras, este no será oído en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en su defecto, presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos o las respectivas consignaciones a favor de aquel.

Así las cosas, en el caso de marras, se tiene que se demostró que el demandado fue notificado en debida forma del auto admisorio de la demanda, tal como está acreditado en el plenario, y que enterado de la existencia del proceso, si bien presentó escrito de contestación de demanda y formulación de excepciones de fondo, las mismas fueron de manera Extemporáneas, por lo que se tiene que el presente proceso sin oposición debidamente formulada, ni mucho menos realizó el pago de los cánones aducidos en la demanda como adeudados, sumas de dinero que conforme la norma transcrita, el demandado debía consignar en su totalidad para efectos de ser escuchado en el proceso.

5.2.- De la existencia del contrato de arrendamiento.

Frente a éste presupuesto, se tiene que conforme lo establece el art. 1973 del CC, el arrendamiento es un contrato, en el que: *"las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

En el presente asunto se aprecia que la parte demandante -BANCO DAVIVIENDA S.A- aportó como prueba del contrato de leasing inmobiliario N°001-03-0001007965 suscrito entre ella, en su condición de arrendadora e ISL S.A, en calidad de locataria (visible a folios 117 a 126 del archivo 02 del expediente digital) y adujo como causal de terminación del mismo, la renuencia en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de esta última; por tal razón solicitó se declare judicialmente culminado el mentado contrato y en consecuencia se imponga la restitución del bien.

Dentro de esos contratos, y dentro del cual conforme las condiciones antes indicadas que debe contener el mismo, se tiene lo siguiente en cuanto a su tenor literal: (i) En cuanto a la identificación del inmueble, se indica que el predio objeto de leasing es la

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=f6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Oficina 905 del Edificio Quo Business Center ubicado en la Carrera 36 No. 44-35 de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-427746 y número catastral 010202920008000; (ii) En cuanto al precio y su forma de pago, las partes pactaron, un canon variable, pagadero mes vencido, el cual se calcularía según los términos consagrados en la cláusula sexta sección 2 del contrato referido y en la sección 1 en el ítem denominado canon acordándose como valor del primer canon variable la suma de \$2'994.556,00 cantidad ésta pagaderos durante 120 meses el primer canon de arrendamiento para cancelarse el 15 de mayo de 2019, y así sucesivamente cada día del mes según la fórmula mencionada hasta el día 15 de abril de 2029. Con base en todo lo anterior, **se tiene entonces que se cumple con éste requisito.**

5.3.- De la causal de incumplimiento del contrato y su acreditación.

En la pretensión primera de la demanda, se pretende por la sociedad demandada, se declare terminado el contrato de arrendamiento comercial o leasing por la causal indicada de no pago del canon de arrendamiento.

En el mismo sentido, conforme se consagra en el inciso 2º del numeral 4º del art. 384 del CGP, se establece 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 aquél."

En ese orden de ideas, se tiene que las circunstancias fácticas descritas en el libelo introductorio de demanda, son prueba suficiente sobre la existencia del mismo, y al no haber oposición alguna por parte de la sociedad demandada, deberá darse aplicación a lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, por cuanto no solo NO se consignaron las sumas aducidas como adeudadas de manera completa y de NO haber dado contestación a la demanda, ni haber formulado oposición, conlleva la no posibilidad de ser oídos en el proceso con base en la norma indicada, en cuanto a los cánones de arrendamiento adeudados, esto es, desde el mes de diciembre de 2019 por la suma mensual de \$2.993.326, canon variable mensualmente, y frente a los cuales NO se presentó la prueba que controvierta esa situación o alegación, lo que permite concluir que la causal de incumplimiento alegada, se encuentra acreditada ante la falta de probanza en contrario que debió presentar la parte demandada y no lo hizo, **en consecuencia puede concluirse el incumplimiento del contrato.**

5.4.- De las consecuencias del incumplimiento.

5.4.1.- De la terminación del contrato de arrendamiento y restitución del bien.

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, en cuanto a la acreditación del incumplimiento del contrato de leasing inmobiliario No. 001-03-0001007965 suscrito entre ella, en su condición de arrendadora e ISL S.A, en calidad de locataria, y en atención a lo normado en el numeral 3º del art. 384 del CGP, que establece que: *"Si el demandado no*

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=f6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.

se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución", lo cual evidencia que la consecuencia ante el incumplimiento, es ordenar la restitución del bien inmueble arrendado, pero previo a ello, declarar la terminación del contrato por la causal invocada.

Por último, en cuanto a la diligencia de entrega del inmueble, este operador judicial ha de advertir que dicha orden se impartirá una vez se encuentre vencido el término que le ha sido otorgado a la parte demandada para que se entregue de manera voluntaria los inmuebles, lo anterior, previa solicitud que haga la parte interesada en la entrega.

5.4.2.- Del valor de los cánones de arrendamiento adeudados.

Conforme lo indicado en la demanda, se indica que los cánones no cancelados y que generaron la configuración de la causal de terminación del contrato por incumplimiento, corresponde desde el mes de diciembre de 2019 y a la fecha de la presente sentencia, NO se allegó prueba del pago de alguna de ellas, sumas que se declararan adeudadas por el demandado.

5.4.3.- De las costas del proceso.

Conforme el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., el Despacho resolverá en relación con la condena en costas a la parte vencida en el proceso, se señala la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$908.526), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLATAR la terminación del contrato de leasing N° 001-03-0001007965 de fecha 27 de septiembre de 2018, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A en su condición de Arrendador e ISL S.A, en calidad de locataria, en razón al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del inmueble OFICINA 905 del EDIFICIO QUO BUSSINESS CENTER ubicado en la CARRERA 36 #44-35 de Bucaramanga, identificado con matrícula inmobiliaria #300-427746, cedula catastral 010202920008000.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENA** a la demandada, efectuar la entrega voluntaria de los inmuebles relacionados en el numeral anterior, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Tásense por secretaría. Se fijan como agencias en derecho la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$908.526)**, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante.

CUARTO: Contra esta decisión NO procede recurso alguno, por tratarse de un proceso que se tramita en Única instancia, de conformidad con lo consagrado en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de la causal de no pago del canon de arrendamiento por el demandado.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=f6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.

QUINTO: Se DECLARA debidamente EJECUTORIADA la presente, una vez notificada por estado. ARCHIVENSE el proceso, y DEJENSE las constancias del caso.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Firmado Por:

**CAMILO ERNESTO BECERRA ESPITIA
JUEZ**

JUEZ - JUZGADO 009 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA-SANTANDER



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:

3b042f361bfc9d44d55ead937b3bf06e4e4cc4330f63c3dcdfb9d7aa4993a270

Documento generado en 02/07/2021 12:12:49 PM

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



CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita previa): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>.

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=f6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%3d>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co.