

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinte (2020)
REF.: 2019-00404-00

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA SIN OPOSICIÓN** en el proceso **Verbal de Restitución de Tenencia – Leasing Habitacional** número 06004046700122654 suscrito el día trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), presentado por la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A. contra la señora FANNY HERRERA CARDOZO, lo anterior frente a un bien inmueble

ANTECEDENTES

La entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del contrato Leasing Habitacional referido, presentó demanda de restitución de tenencia, pretendiendo se declare terminado un contrato de arrendamiento suscrito a título de Leasing y en consecuencia se ordene la restitución del siguiente inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-387942
DIRECCION	CRA 18 # 46-20 - APT 704 T. 1 – TORRES ÉLITE CONDOMINIO P.H.
MUNICIPIO	BUCARAMANGA – SANTANDER

La causal invocada por el demandante fue la **MORA** en el pago de los cánones pactados, concretamente se dijo que la demandada estaba adeudando siete (7) cánones de arrendamiento, la mayoría de ellos por valor cada uno de (\$1.474.000)¹. Razón por la cual se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución.

Cabe recordar que tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustantivas y procesales, la demanda fue admitida mediante proveído del diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020)²

Por su parte la señora FANNY HERRERA CARDOZO, quedó notificada POR AVISO el día 6 de julio de 2020, tal y como se corrobora a través de la certificación que para el efecto expidió la expresa de correos autorizada³, es de resaltar que la comunicación pertinente fue rehusada por su destinataria,

¹ Pag. 55 a 56 del PDF: "01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO"
² Pag. 61 a 62 del PDF: "01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO"
³ Pag.3 a 4 del PDF "01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO"

sin embargo la entrega del citatorio⁴ a la misma dirección autorizada por el Juzgado, ya había sido exitosa.

Finalmente y dentro del término legal no se allegó pronunciamiento alguno por la demandada o arrendataria.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente caso es viable proferir una Sentencia que ordene la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien entregado en tenencia.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y en tal medida, no merecen reparo de naturaleza alguna.

En tal sentido, con la demanda se aportó la prueba documental que exige el artículo 384 C.G.P., ello a efectos de demostrar plenamente la relación contractual existente entre la sociedad demandante (*arrendadora*), y la demandada (*arrendataria o locataria*)⁵, que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibídem*.

De otra parte, el numeral 4, inciso 2º, del artículo 384 del estatuto procesal general, dispone que si la demanda de restitución se fundamenta en falta de pago de la renta, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que no fueron desplegadas en el presente trámite y mucho menos existió oposición a la demanda.

Ahora bien, al margen de la memorada regla, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁶ ha establecido que el no pago de los cánones en el Leasing no es requisito indispensable para ser oído en este tipo de asuntos, sin embargo y como lo deja ver que el expediente, la demandada no presentó ningún medio de defensa ni controvertió los hechos de la demanda.

Es de observar igualmente que por virtud de la cláusula VIGÉSIMA SEXTA del contrato suscrito entre las partes, el arrendador está facultado para dar por terminado el contrato de arrendamiento de los bienes objeto de Leasing, teniendo como fundamento la mora en el pago de los cánones por más de noventa (90) días.⁷

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., dispone: “**Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución**”, lo anterior en plena consonancia a lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P.

⁴ Pag. 72 a 75 del PDF “01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO”

⁵ Pag. 7 a 17 del PDF “01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO”

⁶ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, MP, Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ - Rad. STC9179-2016 / 2016-00932-01. Sentencia del 7 de julio de 2016.

⁷ Pag. 14 del PDF “01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO”

Ahora bien, en lo que atañe al término del contrato las partes acordaron una duración de doscientos cuarenta (240) meses a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble al arrendatario⁸, y una cuota constante en pesos de (\$1.474.000), valor que habría de pagarse los días 22 de cada mes, iniciando el 22 de diciembre del año 2016.

Aquilatado lo anterior tenemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario si así se pactó en caso que el locatario no haga uso de la opción de compra.

Puestas así las cosas, demostrada la existencia del contrato de leasing habitacional, invocada una de las causales para solicitar su terminación y ante la falta de oposición de los demandados, se proferirá, como se indicó en el Problema Jurídico, una Sentencia que declare terminado el contrato y ordene la restitución como lo ordena numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y la respectiva comisión para la entrega del inmueble.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional número 06004046700122654 suscrito el día trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), entre la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora FANNY HERRERA CARDOZO, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados, con relación al siguiente bien inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-387942
DIRECCION	CRA 18 # 46-20 - APT 704 T. 1 – TORRES ÉLITE CONDOMINIO P.H.
MUNICIPIO	BUCARAMANGA – SANTANDER

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble descrito en el ordinal anterior. En consecuencia, para su entrega **se COMISIONA** al señor Juez Civil Municipal de Bucaramanga –reparto-, y/o al Alcalde correspondiente, autoridad administrativa o al Inspector de Policía competente que por reparto corresponda (Art. 38, inciso 3º C.G.P., en conc. arts. 1 a 4 de la Ley 2030 de 2020), si es del caso (con las facultades de ley - Arts. 37 y 40 del C.G.P.), para que proceda de conformidad.

LÍBRESE el despacho comisorio con los insertos del caso, indicándose la ubicación específica del inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. En consecuencia, inclúyase en la liquidación a practicarse por Secretaría como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366

⁸ Pga 9 del PDF “01. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO”

PROCESO:	VERBAL - RESTITUCIÓN DE TENENCIA / LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO:	FANNY HERRERA CARDOZO
RADICADO:	68001-3103-011-2019-00404-00

del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente, igualmente dese por finalizado el asunto en el sistema siglo XXI.

NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE y OFÍCIESE,
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 062 del 18 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

**LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 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:

**3067e359c6457e5ba468aa3bd941f386e464207c29e4c6f07cd7d309a49e28
27**

Documento generado en 17/09/2020 04:01:32 p.m.