



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso : VERBAL- LEASING
Radicado : 2019-00261-00
Demandante : BANCO DE OCCIDENTE.
Demandado : JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA.

SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., veintiocho (28) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por el señor **BANCO DE OCCIDENTE** contra **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA**, para sentencia, y a ello se procede conforme a las siguientes argumentaciones.

De entrada, advierte este despacho judicial que dictará sentencia, toda vez que la parte demandada, una vez notificada, dentro del término procesal de traslado no se opuso a la demanda.

La demanda se fundamenta en los hechos que resumidos cuentan que el señor **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA** celebró con el **BANCO DE OCCIDENTE** contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar No. 180-68271 de fecha 12 de octubre de 2010 en Bucaramanga y otro sí No. 01 al contrato leasing con fecha 24 de agosto de 2012, con opción de compra, en virtud del cual fue entregado a título de mera tenencia para su uso y goce el bien inmueble ubicado en la **CALLE 63 No. 48-15 APARTAMENTO 403 TORRE B, Y PARQUEADERO 24, UNIDAD RESIDENCIAL ZUHE, BARRIO LA FLORESTA MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, identificados con la matrícula inmobiliaria 300-166277 y 300-166301, respectivamente.**

Que la duración del contrato se pactó a 180 meses, teniéndose como fecha de iniciación el día 08 de marzo de 2011, siendo el valor del primer canon fijo la suma de UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL QUINIENTOS DOS PESOS M/cte (\$1.125.502) pagaderos en las oficinas del arrendador en la ciudad de Bucaramanga, el día 08 de cada mes calendario cualquiera fuese la fecha de vigencia del contrato. Posteriormente el día 24 de agosto de 2012 se modifica el contrato inicial mediante otrosí No. 01 leasing habitacional en cuanto a los numerales 4.0, 4.2, y 5.5, 6.1, 6.2, 10.0, que corresponden a la duración del contrato, fecha de terminación, valor del canon fijo, fecha de pago de la opción, valor de la opción y valor de la adquisición.

Que el demandado adeuda al **BANCO DE OCCIDENTE** los cánones de arrendamiento del 08 de abril de 2019, por valor de \$1.248.106; 08 de mayo de

2019, por valor de \$1.962.345; 08 de junio de 2019, por valor de \$1.963.247; 08 de julio de 2019, por valor de \$1.936.464; y 08 de agosto de 2019, por valor de \$1.909.199.

Que el **BANCO DE OCCIDENTE** ha decidido dar por terminado el contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar, en razón al incumplimiento del locatario, con fundamento en la clausula decima primera numeral 3 del contrato de leasing y lo normado en los artículo 384 del Código General del Proceso y 1546 del Código Civil.

En consecuencia, de lo anterior, la parte demandante, solicita, entonces, al despacho pronunciarse favorablemente respecto de sus pretensiones, así:

*1. Que se declare terminado el contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar No. 180-68271 celebrado entre **BANCO DE OCCIDENTE** en calidad de arrendador y el señor **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA** como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la CALLE 63 No. 48-15 APARTAMENTO 403 TORRE B, PARQUEADERO 24, UNIDAD RESIDENCIAL ZUHE, BARRIO LA FLORESTA MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-166277, 300-166301 registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.*

*2. Que se ordene la restitución del bien inmueble arrendado a su propietario **BANCO DE OCCIDENTE**.*

*3. Que en la sentencia se ordene la práctica de la diligencia de entrega a favor del **BANCO DE OCCIDENTE** de conformidad al artículo 308 del C. G. del P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

4. Que se condene en costas y agencias en derecho.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto de fecha 10 de septiembre de 2019, se inadmitió la demanda, la cual fue subsanada dentro del término de ley.

Por auto del 09 de octubre de 2019, se admitió la demanda verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía en única instancia. (Folio 45 expediente físico).

El demandado **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA**, recibió aviso de notificación el día 18 de marzo de 2020, (Fol. 49v expediente físico), según consta en la certificación de la empresa de correo **PRONTO ENVIOS**, y en virtud de la suspensión de términos ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura para prevenir y mitigar el contagio del Covid19, el demandado quedó notificado por aviso el día 01 de julio de 2020, día hábil siguiente al recibido del aviso, comenzando a correr el término de traslado una vez vencidos los tres (3) días de que trata el artículo 91 del C. G. del P., iniciando el **día 07 de julio de 2020** (inclusive) hasta el **día 04 de agosto de 2020** (inclusive), sin que dentro de dicho término la demandada ejerciera su oposición alguna.

Así las cosas, se hace necesario entrar a precisar la actitud omisiva tomada por la parte demandada al no cancelar los cánones a los que hace alusión la parte demandante en su escrito de demanda y que invoca como causal para solicitar la terminación del contrato y de contera la restitución del inmueble.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., se procede a dictar el fallo de primera instancia, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio, se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad locatario (arrendatario), documento que aparece visible en el folio 02 al 09 del expediente físico, que constituye plena prueba, como quiera que es auténtico, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del recepto 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

El artículo 484, inciso 1º del numeral 4º, del Código General del Proceso, prescribe:

“ 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, éste 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.”

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., dispone:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Bajo estas consideraciones, tenemos que decir que el pago de los cánones en el contrato de arrendamiento, sólo tienen por objeto, otorgarle la facultad a la parte demandada para ser oído en el proceso.

Es de observar que, tratándose de un negocio comercial, las normas aplicables son las previstas en el Código de Comercio, y es así como el artículo 518 de dicha codificación determina que el arrendamiento cesará *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*, lo que implica que la ley faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario deja de cancelar cuando menos un período entero en el pago de la renta.

El artículo 167 inciso 1º del C. G. del P, dispone que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar, y la afirmación indefinida, como en el caso presente, gravita en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por el demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba en cabeza de éste.

Recordemos que la causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato.

A términos de los contratos, las partes acordaron el pago del canon durante el plazo convenido, pagaderos por el locatario (arrendatario) de forma anticipada los días ocho (08) de cada mes a partir de abril de 2011, y para que el arrendatario se halle en la mora, ésta se califica cuando ha transcurrido un período entero sin que se allanen a cancelar los cánones respectivos.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte demandante que a la fecha de presentación de la demanda el locatario (arrendatario) se constituyó en mora por adeudar los cánones desde el 08 de abril de 2019, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de leasing habitacional No. 180-68271, en consideración a que la parte demandada infringió la ley comercial, pues ésta es clara e imperativa al estipular que el contrato cesará por el incumplimiento del arrendatario de los términos acordados, entre los que se cuenta, que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda de dar por terminado el contrato de leasing habitacional y en consecuencia ordenarse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario, en este caso el locatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podían modificar las estipulaciones aceptadas y debieron cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del período contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones los coloca en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al demandante para dar por terminado el contrato.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA SDER.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar No. 180-68271 celebrado entre **BANCO DE OCCIDENTE** en calidad de arrendador y el señor **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA** como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 63 No. 48-15 APARTAMENTO 403 TORRE B, Y PARQUEADERO 24, UNIDAD RESIDENCIAL ZUHE, BARRIO LA FLORESTA MUNICIPIO DE**

BUCARAMANGA, identificados con la matrícula inmobiliaria 300-166277 y 300-166301, respectivamente, de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga-, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA**, la entrega del bien inmueble que se relaciona a continuación, al **BANCO DE OCCIDENTE**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

INMUEBLE ubicado en la CALLE 63 No. 48-15 APARTAMENTO 403 TORRE B, Y PARQUEADERO 24, UNIDAD RESIDENCIAL ZUHE, BARRIO LA FLORESTA MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, identificados con la matrícula inmobiliaria 300-166277 y 300-166301, respectivamente, de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga-.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, desde ya, comisionese a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA - REPARTO, para que efectúe la entrega del inmueble ubicado en la CALLE 63 No. 48-15 APARTAMENTO 403 TORRE B, PARQUEADERO 24, UNIDAD RESIDENCIAL ZUHE, BARRIO LA FLORESTA MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-166277, 300-166301 registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga-, al demandante BANCO DE OCCIDENTE.

Para tal efecto se le conceden las facultades otorgadas en el artículo 37 y siguientes del Código General del Proceso y las demás consagradas en el artículo 40 *ibídem*, en especial designar secuestre si se hace necesario, resolver cualquier eventualidad que se pueda presentar en el transcurso de la diligencia, posesionar al secuestre que designe, reemplazarlo si fuere necesario, señalar honorarios provisionales al auxiliar de la justicia y la de subcomisionar.

Líbrese el respectivo Despacho Comisorio y requiérase a la parte demandante para que diligencie el mismo con los insertos del caso, anexando los linderos del predio y demás documentos necesarios para la efectiva identificación del bien inmueble objeto de entrega.

CUARTO: CONDENAR al demandado **JUAN CARLOS PIMIENTO CONSUEGRA**, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante.

QUINTO: FIJAR la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE (\$908.526.00), por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA.
JUEZ.**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **29 DE JULIO DE 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.