



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

Proceso : VERBAL- LEASING
Radicado : 2019-00355-00
Demandante : BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado : CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ, VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ.

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., veintidós (22) de junio 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 DAVIVIENDA S.A.** contra **CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ y VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ**, 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 no se opuso a la demanda.

La demanda se fundamenta en los hechos que resumidos cuentan que mediante documento privado de fecha 31 de julio de 2015, los señores CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ y VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ, celebraron con el BANCO DAVIVIENDA S.A., contrato de leasing habitacional No. 06004046001891452, en donde el banco funge como autoridad autorizada con atribuciones de arrendadora y el demandado es el locatario (arrendatario) del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-385901 ubicado en la carrera 20 No. 110-69 torre 1 apartamento 1805 parqueadero 227 y 227 A Granjas de Provenza Conjunto Residencial San Lorenzo de Provenza II del Municipio de Bucaramanga (Sder).

Que el contrato de arrendamiento (Leasing habitacional) se celebró por la suma de \$142.557.0091, por el término de 180 meses, cuya primera cuota es de fecha 31 de agosto de 2015, y el locatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual junto con los cargos que resulten por conceptos de seguros contratados para amparar las obligaciones y garantías constituidas, es decir, la suma de \$2.060.000, suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.

Que los locatarios incumplieron la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 31 de mayo de 2019.

Que los locatarios renunciaron expresamente para ser constituidos en mora.

Que a pesar de los requerimientos hechos a los locatarios, no han cancelado el valor de los cánones atrasados.

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 -arrendamiento de vivienda urbana del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-835901 ubicado en la carrera 20 No. 110-69 torre 1 apartamento 1805 parqueadero 227 y 227 A Granjas de Provenza Conjunto Residencial San Lorenzo de Provenza II del Municipio de Bucaramanga (Sder).

2. Que se condene al demandado a restituir al demandante Banco Davivienda S.A., el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-385901, medidas y linderos descritos en la escritura pública 02570 del 21 de julio de 2015 de la Notaría Décima del Circulo de Bucaramanga.

3. Que no se escuche a la parte demandada en el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados.

4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles arrendados a favor del Banco Davivienda.

5.- Que se condene en costas y gastos del proceso.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 21 de enero de 2020, se admitió la demanda verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía en única instancia. (Folio 56 PDF del numeral 00 del expediente digital).

La demandada **CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ**, recibió aviso de notificación, según consta en la certificación de la empresa de correo **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, quedando notificada por aviso el día 28

de febrero de 2020, (Fol. 3 archivo PDF), 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 05 de marzo de 2020** (inclusive) hasta el **día 02 de abril de 2020** (inclusive), sin que dentro de dicho término la demandada ejerciera su oposición alguna.

El demandado **VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ**, recibió aviso de notificación, según consta en la certificación de la empresa de correo **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, quedando notificada por aviso el día 28 de febrero de 2020, (Fol. 7 archivo PDF), 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 05 de marzo de 2020** (inclusive) hasta el **día 02 de abril de 2020** (inclusive), sin que dentro de dicho término el demandado ejerciera su derecho de defensa.

Así las cosas, se hace necesario entrar a precisar la actitud omisiva tomada por la parte demandada en 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 20 al 30 del archivo PDF del numeral 00 del expediente digital, 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 treinta y uno (31) de cada mes a partir de agosto de 2015, 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 31 de mayo de 2019, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de leasing habitacional No. 06004046001891452, 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 los locatarios debieron 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 - ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA de fecha 31 de julio de 2015, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A., en su condición de arrendador y CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ y VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ, en su condición de locatarios (arrendatarios), conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ y VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ, la entrega del bien inmueble relacionado en este

numeral al BANCO DAVIVIENDA S.A., dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

INMUEBLE ubicado en la carrera 20 No. 110-69 Torre 1 Apartamento 1805 parqueadero 227 y 227 A Granjas de Provenza Conjunto Residencial San Lorenzo de Provenza II del Municipio de Bucaramanga (Sder), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-385901 y cuyos linderos están descritos en l escritura pública 02570 del 21 de julio de 2015 de la Notaría Décima del Circulo 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 carrera 20 No. 110-69 Torre 1 Apartamento 1805 parqueadero 227 y 227 A Granjas de Provenza Conjunto Residencial San Lorenzo de Provenza II del Municipio de Bucaramanga (Sder), al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A.

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 a los demandados CLAUDIA YANETH MORA SANCHEZ y VICTOR JULIO DIAZ MARTINEZ, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante.

Se fija la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de agencias en derecho, a favor de la parte demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

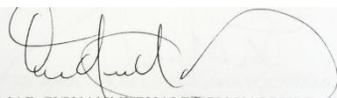


**JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
JUEZ.**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **23 DE JUNIO DE 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.