



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

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez informando que dentro del presente asunto se notificó en debida forma el demandado, sin que hubiese propuesto excepción alguna dentro del término de Ley. Para lo que estime proveer.

Radicado: 2021-00118-00

Bucaramanga, 10 de diciembre de 2021

LAURA FERNANDA FORERO PICÓN
ESCRIBIENTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ**, 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 el señor **STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ**, suscribió con el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, contrato de leasing habitacional No. 06004047200062739, quien recibió a título de arrendamiento comercial el inmueble ubicado en la Calle 22 No. 15-38 conjunto residencial Los Robles Reserva San Jorge P.H I etapa torre 3 apartamento 124, del municipio de Girón, con folio de matrícula No. 300-396336 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que el contrato de leasing habitacional se celebró por la suma de **CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$112.000.000)**.

Que la duración del contrato se pactó en 180 meses, con fecha de iniciación el 29 de julio de 2016, y el canon pactado es de **UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.392.000)** suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.

Que durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del Leasing, pagara mensualmente, a **DAVIVIENDA** intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 12.5% E.A., pagada sobre el monto en pesos.



Que el demandado STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ, adeuda al demandante la suma de DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$12.528.000) por los cánones causados desde el 29 de Septiembre de 2020.

Que el demandado renunció expresamente a requerimiento alguno, para dar por terminado por parte del arrendador en forma unilateral, cuando aquel hubiera incumplido alguna de las obligaciones que su calidad de locatario le imponía.

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

1. Que se declare la terminación del contrato de leasing No. 06004047200062739, celebrado entre DAVIVIENDA S.A. y STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ.
2. Que se ordene a la parte demandada la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 22 No. 15-38 conjunto residencial Los Robles Reserva San Jorge P.H I etapa torre 3 apartamento 124, del municipio de Girón, con folio de matrícula No. 300- 396336 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a la parte demandante.
3. Que no se escuche a la parte demandada, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados.
4. Que se ordene la entrega del bien inmueble arrendado.
5. Se condene a la parte demandada al pago de las costas, gastos y agencias en derecho.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 10 de septiembre de 2021, se admitió la demanda de restitución de tenencia de bien inmueble, disponiéndose su traslado a la parte demandada por veinte (20) días (visible a cuaderno 006 del expediente digital).

El demandado STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, el día 14 de octubre de 2021 (visible a cuaderno 008 del expediente digital), dejando vencer el término para su contestación como quiera que no presentó oposición.

Así las cosas, se hace necesario entrar a precisar la actitud omisiva tomada por la parte demandada en cancelar los cánones que se hicieron alusión en los párrafos anteriores, los cuales la parte demandante 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 locatarios, documentos que aparecen visibles a cuaderno 001 del expediente digital, que constituyen plena prueba, como quiera que son auténticos, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del precepto 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, 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, como en el de leasing, 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 leasing 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 los días veintinueve (29) de cada mes a partir de julio de 2016, para el contrato No. 06004047200062739, 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 se constituyó en mora por adeudar los cánones desde el 29 de septiembre de 2020, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de leasing, en consideración a que el demandado infringió la ley comercial, pues ésta es clara e imperativa al estipular que el contrato cesará por el incumplimiento del locatario 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 deben acogerse en todas sus partes, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el locatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió 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 lo 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 No. 06004047200062739, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A., y el señor STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ, la entrega del bien inmueble objeto del contrato de leasing, a BANCO DAVIVIENDA S.A, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el cual corresponde a: bien inmueble ubicado en la Calle 22 No. 15-38 conjunto residencial Los Robles Reserva San Jorge P.H I etapa torre 3 apartamento 124, del municipio de Girón, con folio de matrícula No. 300- 396336 de la Oficina de Registro 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 la INSPECCIÓN URBANA ADSCRITA A LA SECRETARÍA DEL INTERIOR DE LA ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, para que efectúe la entrega del inmueble con matrícula inmobiliaria 300- 396336 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a quien se le conceden las facultades para fijar fecha y hora para



llevar a cabo la diligencia de entrega y relevar el secuestre en caso que el designado no asista y las demás consagradas en el art. 40 del C.G.P.

Adviértasele al comisionado que si no se cumple con la comisión, se niega a cumplirla o subcomisiona a un funcionario no competente, se aplicarán las sanciones previstas en el art. 44 del C.G.P., y se compulsarán copias a la Procuraduría General de la Nación y a la Fiscalía General de la Nación para lo de su competencia.

Líbrese el respectivo Despacho Comisorio.

CUARTO: CONDENAR al demandado STEPHAN SEBASTIAN MENESES SANCHEZ, al pago de las costas de esta instancia a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho, la suma equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA.
JUEZ.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana de hoy 15 DE DICIEMBRE DE 2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____.

OMAR GIOVANNI VALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.