



SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA
2021-56

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

Se halla al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por **BANCOLOMBIA S.A.** contra **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, 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 la señora **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, suscribió con **BANCOLOMBIA S.A.**, contrato de leasing habitacional, quien recibió a título de arrendamiento el inmueble **APTO 404 T4 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-366043 FLORIDABLANCA / PARQUEADERO 344 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-360636 FLORIDABLANCA.**

Que el contrato de leasing habitacional se celebró por la suma de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$197.479.137).

Que la duración del contrato se pactó en 180 meses, con fecha de iniciación el 29 de noviembre de 2013 y el canon pactado inicial es de UN MILLÓN TRESCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$1.306.557) 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, pagaría mensualmente a **BANCOLOMBIA** intereses remuneratorios.

Que la demandada **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, adeuda al demandante la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$4.743.332) por los cánones causados correspondientes a diciembre de 2020 y enero, febrero y marzo de 2021.

Que la demandada renunció expresamente a requerimiento alguno, para dar por terminado por parte del arrendador en forma unilateral, cuando 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 que la señora **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA** mayor de edad, domiciliada en Floridablanca (Santander), identificada con la cedula de ciudadanía No. 60351225, incumplió el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. **159039** con BANCOLOMBIA S.A., por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados, que relaciono:

Fecha de Canon	Valor Cánones Vencidos
2/12/2020	\$ 1.038.773
2/01/2021	\$ 1.234.853
2/02/2021	\$ 1.234.853
2/03/2021	\$ 1.234.853

2. Que, como consecuencia de la anterior, se declare **TERMINADO** el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. **159039**

3. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la restitución y entrega de (los) bien(es) inmueble arrendado(s) a favor de BANCOLOMBIA S.A (que a continuación se indica:

- **APTO 404 T4 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-366043 FLORIDABLANCA**

- **PARQUEADERO 344 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-360636 FLORIDABLANCA**

4. Que se condene al demandado en costas, gastos y agencias en derecho.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 10 de junio 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).

La demandada **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, se notificó personalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, del auto admisorio de la demanda, desde el 23 de febrero de 2022 (visible en archivo 13 cuaderno 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 de locataria, documentos que aparecen visibles a cuaderno 01 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 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, 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 dos primeros días de cada mes, a partir de noviembre de 2013, para el contrato de Leasing Habitacional, 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 2 de diciembre 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 este 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 dar cauce al 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 S.D.R.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL, celebrado entre **BANCOLOMBIA S.A.** y la señora **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, la entrega del bien inmueble relacionado en este



numeral, a BANCOLOMBIA, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

APTO 404 T4 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-366043 FLORIDABLANCA / PARQUEADERO 344 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 # 12-528 FOLIO 300-360636 FLORIDABLANCA.

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 FLORIDABLANCA, para que efectúe la entrega de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 300- 366043 y 300-360636 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 ordenará compulsas 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 a la demandada **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, al pago de las costas y agencias en derecho 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 29 de marzo de 2022 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____

OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.