



PROCESO	VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO	HERNÁN DARIO PRADA AMAYA
RADICADO	68001310300120230007000

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, seis (6) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

1. ASUNTO

Se encuentra al Despacho para sentencia el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** promovido por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **HERNÁN DARIO PRADA AMAYA** después de observar que no se halla vicio alguno capaz de conllevar a nulidad de lo actuado, se encuentran reunidos los presupuestos procesales y el extremo pasivo no se opuso a las pretensiones de la demanda.

2. ANTECEDENTES

2.1. De la demanda

El 16 de junio de 2015 mediante documento privado el señor HERNAN DARIO PRADA AMAYA celebró un contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06004047600184224 con la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A., respecto al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-388853 ubicado en la Transversal oriental No. 90 - 223 apartamento 601 torre 1 del Conjunto Residencial Hispania del barrio el tejear del Municipio de Bucaramanga.

El contrato de arrendamiento (leasing habitacional) se celebró por la suma de \$272.734.000, otorgándole un plazo de 240 meses, cuya primera cuota se debía cancelar el 31 de agosto de 2015. El arrendatario se obligó a pagar como canon mensual, la suma de \$3.725.000 hasta completar el valor total del contrato.

Durante el plazo otorgado para la cancelación del Leasing, el demandado se obligó reconocer y pagar a favor de DAVIVIENDA intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 16,81% E.A.

El 28 de octubre de 2021, las partes celebraron OTRO SI AL CONTRATO DE LEASING No. 06004047600184224 a través del cual se modificaron las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA. Modificó las CONDICIONES FINANCIERAS, así:

Valor del contrato pesos	\$294.938.916,25
Valor del canon mensual pesos	\$2.755.000.00
Tasa de Interés	16,81 % E.A.

CLAUSULA SEGUNDA: modifica la cláusula OCTAVA del contrato:

El término de duración del OTRO SÍ se pactó por el término de 215 meses, contados a partir de la suscripción del contrato, sin perjuicio de que el demandado pudiera hacer pagos extraordinarios para reducir el plazo.

No obstante, la parte demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora desde el 28 de junio de 2022, por lo tanto, el valor total de los cánones adeudados a la



presentación de la demanda sin contar intereses de mora ascendían a la suma de \$24.487.305,82 discriminados así:

No. Cuota	fecha de cuota de pago	valor
1	28/06/2022	\$ 2.447.305,82
2	28/07/2022	\$ 2.755.000,00
3	28/08/2022	\$ 2.755.000,00
4	28/09/2022	\$ 2.755.000,00
5	28/10/2022	\$ 2.755.000,00
6	28/11/2022	\$ 2.755.000,00
7	28/12/2022	\$ 2.755.000,00
8	28/01/2023	\$ 2.755.000,00
9	28/02/2023	\$ 2.755.000,00
	total	\$ 24.487.305,82

De conformidad con lo anterior, la parte interesada solicitó (i) declarar terminado el contrato de leasing habitacional (arrendamiento de vivienda urbana) por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, (ii) restituir el inmueble a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., (iii) no escuchar a la parte demandada mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, así como los demás emolumentos ordenados en la Ley, (iv) practicar la diligencia de entrega del inmueble, y (v) condenar al pago de costas y gastos que se origine en el proceso.

2.2. Del trámite procesal

Mediante providencia del 27 de abril de 2023 se admitió la demanda VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE – LEASING HABITACIONAL de MAYOR CUANTÍA presentada por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra HERNÁN DARIO PRADA AMAYA.

Así mismo, se ordenó la notificación al demandado, previniéndolo que, para ser oído en el proceso debía consignar a órdenes del Juzgado en la Cuenta de Depósitos Judiciales, los cánones adeudados, así como los que se causaran en el curso del proceso.

El 16 de agosto de 2023 el demandado HERNAN DARIO PRADA AMAYA recibió aviso de notificación, según se avizora en la certificación de correo expedida por la empresa ENVIAMOS (Archivo No. 13 del cuaderno principal).

Por tal razón, el demandado quedó notificado por aviso el 17 de agosto de 2023, comenzando a correr el término para contestar la demanda una vez transcurridos tres (3) días hábiles de que trata el Artículo 91 del C. G. del P., es decir, desde el 24 de agosto de 2023 y hasta el 27 de septiembre de 2023.

No obstante, el demandado dejó vencer el término para contestar la demanda en silencio y sin presentar oposición alguna.

Así las cosas, se hace necesario entrar a precisar la actitud omisiva tomada por la parte demandada en cancelar los cánones adeudados, los cuales el BANCO DAVIVIENDA S.A., invoca como causal para solicitar la terminación del contrato y 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 sentencia, previas las siguientes:

3. CONSIDERACIONES

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

Previo a resolver de fondo el asunto, debe dilucidarse lo relativo a la legitimación de las partes. Así, frente a la legitimación de la parte demandante, ninguna discusión se presenta, pues el contrato de leasing demandado fue suscrito directamente por el BANCO DAVIVIENDA S.A., encontrándose así legitimado para interponer la presente demanda de restitución.

Igual sucede, con la parte demandada, pues no existe duda que el señor HERNAN DARIO PRADA AMAYA fue quien suscribió los contratos de leasing habitacional, por tanto, es quien está legitimado en la causa por pasiva.

Así las cosas, se tiene que 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 demandada en calidad de locataria, documentos que aparecen visibles en el expediente digital, que constituyen plena prueba, como quiera que son auténticos, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del precepto 244 del mismo estatuto procesal, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el Artículo 269 del C.G. del P.

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.”

A su turno, el inciso segundo del numeral 4º del Artículo 384 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 (…)”

Al igual, dispone el artículo 385 del C. G. del P., que:

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo. También se aplicará en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez le entregará a un secuestro para su custodia hasta la entrega de aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”



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.

Sostuvo la Corte Constitucional en Sentencia T-734 de 2013 que, "(...) *El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra (...)*"

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 mes vencido 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 de arrendamiento desde el 28 de junio de 2022, 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.

Finalmente, el señor HERNÁN DARIO PRADA no se hizo parte del proceso, y tampoco ejerció su derecho a la defensa, a pesar de encontrarse debidamente notificado de la demanda, por lo que, al no existir evidencia del pago de los cánones de arrendamiento adeudados, no le queda otro camino a este Despacho que acoger las pretensiones de la demanda, dado el desinterés demostrado por el demandado.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL**, celebrado entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y **HERNÁN DARIO PRADA**, de conformidad con las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **HERNÁN DARIO PRADA**, la entrega del bien inmueble relacionado en este numeral, a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia:

INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 300-388853 UBICADO EN LA TRANSVERSAL ORIENTAL NO. 90 - 223 APARTAMENTO 601 TORRE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HISPANIA DEL BARRIO EL TEJAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, deberá informarlo de inmediato a este Despacho con el fin de que se fije fecha y hora para llevar a cabo la **DILIGENCIA DE ENTREGA** del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-388853 ubicado en la Transversal oriental No. 90 - 223 apartamento 601 torre 1 del Conjunto Residencial Hispania del barrio el tejar del Municipio de Bucaramanga.

CUARTO: CONDENAR al demandado **HERNÁN DARIO PRADA**, 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 (3) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.**

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.


HELGA JOHANNA RIOS DURAN

JUEZ

Firmado Por:

Helga Johanna Rios Duran
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Bucaramanga - Santander

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: **23eed1208eede56040d8ec9083c9626e0532ee87cd4c6faa00b84a66ceacf675**

Documento generado en 06/03/2024 02:53:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>