

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 2023-00182-00

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA SIN OPOSICIÓN** en el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA – LEASING HABITACIONAL** número 06000006900602388 del 1 de agosto de 2022, presentado por la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA SA contra el señor XAVIER ALEXANDER POLO NORIEGA, frente a un bien inmueble.

ANTECEDENTES

La entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del contrato Leasing Habitacional referido, presentó demanda de restitución de tenencia, pretendiendo se declare terminado un contrato de arrendamiento suscrito a título de Leasing y en consecuencia se ordene la restitución del siguiente inmueble:

MAT. INMOBILIARIA	300-200508
DIRECCION	CALLE 30 CON DIAGONAL 29 CASA 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REAL
MUNICIPIO	FLORIDABLANCA
ARRENDADOR	BANCO DAVIVIENDA S.A.
LOCATARIO	XAVIER ALEXANDER POLO NORIEGA
CONTRATO	06000006900602388
FECHA CONTRATO	11-AGOSTO-2020

La causal invocada por el demandante fue la **MORA** en el pago de los cánones pactados, concretamente se dijo que el demandado estaba adeudando los causados desde el mes de noviembre de 2022, razón por la cual se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución.

Que tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustanciales y procesales, la demanda fue admitida mediante auto del 21 de julio de 2023¹, corregida con proveído del 10 de agosto de 2023². Por su parte el demandado XAVIER ALEXANDER POLO NORIEGA fue notificado el 21 de septiembre de 2023³, conforme lo prevé el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, esto es, mediante la entrega del AVISO de que trata el artículo 292 del C.G.P.

Finalmente, dentro del término legal no se allegó pronunciamiento alguno por el demandado.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente caso es viable proferir una Sentencia que ordene la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien entregado en tenencia.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y en tal medida, no merecen reparo de naturaleza alguna.

¹ Véase PDF: “06AdmiteDemanda”
² Véase PDF: “08AutoCorrige”
³ Véase PDF: “10DteConstanciaNot”

En tal sentido, con la demanda se aportó la prueba documental que exige el artículo 384 C.G.P., ello a efectos de demostrar plenamente la relación existente entre la sociedad demandante (*arrendadora*) y el demandado (*arrendatario o locatario*), nos referimos al contrato de Leasing número 06000006900602388 del 11 de agosto de 2020, modificado con otro sí del 1 de agosto de 2022⁴, que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibídem*.

En el último de los mencionados negocios las partes acordaron una duración de (202) meses, que debían cancelarse por emolumentos vencidos.

Es de observar igualmente que por virtud de la cláusula VIGÉSIMA SEXTA y VIGÉSIMA OCTAVA del contrato, el arrendador está facultado para darlo por terminado, teniendo como fundamento la mora en el pago de los cánones.

De otra parte, el numeral 4, inciso 2º, del artículo 384 del estatuto procesal general, dispone que si la demanda de restitución se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del Juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que no fueron desplegadas en el presente trámite, amén de tampoco existir oposición a la demanda.

Ahora bien, al margen de lo anterior, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁵ ha establecido que el no pago de los cánones en el Leasing no es requisito indispensable para ser oído en este tipo de asuntos, sin embargo y como lo deja ver que el expediente, la demandada no presentó ningún medio de defensa ni contravirtió los hechos de la demanda.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., dispone: “*Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”, lo anterior en plena consonancia a lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P.

Aquilatado lo anterior tenemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario si así se pactó en caso que el locatario no haga uso de la opción de compra.

Puestas así las cosas, demostrada la existencia del contrato de Leasing Habitacional, invocada una de las causales para solicitar su terminación y ante la falta de oposición del demandado, se proferirá, como se indicó en el Problema Jurídico, una sentencia que declare terminado el contrato y ordene la restitución como lo ordena numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y la respectiva comisión para la entrega del inmueble.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de LEASING HABITACIONAL número 06000006900602388 del 11 de agosto de 2020, modificado con OTROSÍ del 1 de agosto de 2022, entre la entidad BANCO DAVIVIENDA SA y el señor XAVIER ALEXANDER POLO NORIEGA, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble de que trata el contrato de LEASING HABITACIONAL número 06000006900602388, esto es:

⁴ Pág. 2 del PDF: “04Anexos”

⁵ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, MP, Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ - Rad. STC9179-2016 / 2016-00932-01. Sentencia del 7 de julio de 2016.

MAT. INMOBILIARIA	300-200508
DIRECCION	CALLE 30 CON DIAGONAL 29 CASA 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REAL
MUNICIPIO	FLORIDABLANCA
ARRENDADOR	BANCO DAVIVIENDA S.A.
LOCATARIO	XAVIER ALEXANDER POLO NORIEGA
CONTRATO	06000006900602388
FECHA CONTRATO	11-AGOSTO-2020

Para su entrega **SE COMISIONA** al señor Juez Civil Municipal de Floridablanca – reparto-, y/o al Alcalde correspondiente, autoridad administrativa o al Inspector de Policía competente que por reparto corresponda (*Art. 38, inciso 3º C.G.P., en conc. arts. 1 a 4 de la Ley 2030 de 2020*), si es del caso (*con las facultades de ley - Arts. 37 y 40 del C.G.P.*), para que proceda de conformidad.

LÍBRESE el DESPACHO COMISORIO con los insertos del caso, indicándose la ubicación específica del inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. En consecuencia, inclúyase en la liquidación a practicarse por Secretaría como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente, igualmente dese por finalizado el asunto en el sistema siglo XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 132 del 14 de diciembre de 2023

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **4a1f1236b1167d25c9b90805b03059406afebbbd743b0b9972e00cedeade1753**
Documento generado en 13/12/2023 03:39:57 PM

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