REPÚBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Rad. 2023-00118-00

Bucaramanga, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024).-

## A S U N T O

Procede el Despacho a proferir SENTENCIA SIN OPOSICIÓN en el proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra STEIN DAVID GUTIÉRREZ RAMÍREZ, respecto de un bien inmueble.

## A N T E C E D E N T E S

El demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del contrato de leasing habitacional No. 06004046600178822 suscrito el 12 de junio del 2019 con el demandado STEIN DAVID GUTIÉRREZ RAMÍREZ, presentó demanda de restitución de tenencia, pretendiendo se declare terminado el referido convenio y en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble ubicado en:

> CARRERA 6 No. 20-35, APARTAMENTO 104, TORRE A, TIPO 1, y PARQUEADERO No. 251 UBICADO EN EL NIVEL -6.12 DEL EDIFICIO PORTANOVA PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 1 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA (SANTANDER), CON FOLIO INMOBILIARIO 314-70824.

La causal invocada por el demandante fue la MORA en el pago de los cánones pactados; concretamente, los vencidos desde el 28 de noviembre de 2020[1]. Por tal razón, se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien. Tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustantivas y procesales, la demanda fue admitida mediante proveído del 29 de mayo del 2023[2].

Por su parte al demandado STEIN DAVID GUTIÉRREZ RAMÍREZ se le remitió la notificación de que trata el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, entregada satisfactoriamente y abierta por el destinatario el 24 de noviembre del 2023 *(PDF11)*.

## 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] Hecho 9 de la demanda, pág. 6, pdf 01
[2] Pdf 03.

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 contractual existente entre el demandante *(arrendador)*, y el demandado (*arrendatario)*[3], que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibídem*.

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, aporte los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que no fueron desplegadas en el presente trámite y tampoco existió oposición a la demanda.

Ahora bien, como lo deja ver que el expediente, el demandado no presentó ningún medio de defensa ni controvirtió los hechos del libelo.

Es de observar igualmente que por virtud de la cláusula VIGÉSIMOSEXTA del contrato suscrito entre las partes, el arrendador está facultado para dar por terminado el contrato de leasing del automotor, teniendo como fundamento el incumplimiento en cualquiera de las obligaciones del arrendatario, dentro de las que se cuenta la del pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

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*.*

Ahora bien, en lo que atañe al término del contrato las partes acordaron una duración de 240 meses contados a partir del 17 de junio del 2019, siendo el valor del primer canon la suma de CINCO MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y CINCO COMA CUATRO MIL DOSCIENTOS CATORCE (5865,4214) UVR pagaderos *«mes vencido»*, conforme se pactó en la cláusula CUARTA.

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 arrendamiento, 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 el 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.

## DECISIÓN

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,

## R E S U E L V E :

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO el contrato de contrato de leasing en modalidad habitacional No. 06004046600178822 suscrito el 12 de junio del 2019 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y STEIN DAVID GUTIÉRREZ RAMÍREZ como locatario, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados, con relación al bien inmueble ubicado en:

[3] Pag. 16 a 32 del PDF 01.

CARRERA 6 No. 20-35, APARTAMENTO 104, TORRE A, TIPO 1, y PARQUEADERO No. 251 UBICADO EN EL NIVEL -6.12 DEL EDIFICIO PORTANOVA PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 1 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA (SANTANDER), CON FOLIO INMOBILIARIO 314-70824.

SEGUNDO.- **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del inmueble referido en el ordinal anterior.

Para su entrega **SE COMISIONA** al señor Juez Civil Municipal de Piedecuesta –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 mínimos 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 y dese por finalizado el asunto en el sistema Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 009 del 31 de enero de 2024

**Firmado Por:**
**Leonel Ricardo Guarin 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: **8f11dbdc16ff9cfd39a3efeafa3a51da0b91e3884ff23229bceaeead563dccf1**
Documento generado en 30/01/2024 03:39:43 PM

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