

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL SOCORRO

Febrero, diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO A DECIDIR

Procede el Despacho proferir sentencia anticipada en el presente proceso de *RESTITUCION DE TENENCIA* promovido por el *BANCO DAVIVIENDA S.A.* Identificado con NIT. 860.034.313-7; sociedad que actúa a través de apoderada judicial, en contra de *LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ* identificada con cédula de ciudadanía No. 63.334.273.

Revisado el trámite procesal surtido al interior de este asunto, se advierte que vencido el término para oponerse a la demanda, correspondería convocar a audiencia con el fin de desarrollar las actividades previstas en los **artículos 372 y 373 del C.G.P.** No obstante, se constata por el Despacho, que dentro del término legal para contestar la demanda, la parte accionada guardó silencio. *En consecuencia*, se procederá conforme lo preceptúa el **numeral 3° del art. 384 del Estatuto Procesal Civil Actual**; en concordancia con lo dispuesto en **Inciso 2º, numeral 2 del artículo 278 del mismo código.**

Así mismo, se determina que realizado el estudio pertinente, no se observa irregularidad que pueda configurar nulidad; estableciéndose que se encuentran reunidos los presupuestos procesales, para entrar a proferir la decisión que en derecho corresponde.

HECHOS

➤ El acontecer fáctico de la demanda se resume así:

1. El 10 de septiembre de 2015¹, el BANCO DAVIVIENDA S.A y la señora LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ, suscribieron el contrato de **Leasing Habitacional No. 06004048000066730**; contrato en el cual, la demandada funge como locataria.
2. Mediante el citado contrato de leasing, fue dado en tenencia el inmueble identificado con **M.I. No. 321-43700** de la O.R.I.P del Socorro - Santander y, ubicado en la: **Calle 9 # 3-27 LOTE # 20 INTERIOR # 20 CONDOMINIO SANTO DOMINGO** del municipio del Socorro, Santander; a favor de la locataria demandada,
3. Con ocasión de lo anterior, la señora LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ, se comprometió a pagar cuotas periódicas mensuales al BANCO DAVIVIENDA S.A. Sin embargo, desde el pasado 29 de febrero

¹ ARCHIVO PDF No. 0001 DEMANDA Y ANEXOS - Páginas 15 a 25.

de 2020, la locataria incurrió en mora en el pago; incumpliendo con la obligación conforme a lo estipulado en el referido contrato.

PRETENSIONES

➤ La causa pretendí, en síntesis consiste en:

1. La entidad demandante solicita se declare terminado el **Contrato de Leasing Habitacional No. 06004048000066730**; por ende, que se condene a la locataria a restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A, el mencionado inmueble dado en tenencia y se condene en costas a la demandada LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ.

TRAMITE PROCESAL

- El 14 de diciembre de 2020², se admitió a trámite por la vía del Proceso Verbal Especial contemplado en el **Artículo 385 del C.G.P.**, la presente demanda de Restitución de Tenencia.
- La apoderada judicial demandante, mediante mensaje de datos remitido a este juzgado el día 15 de enero del 2021³, allega constancia de envío, recibido y lectura del correo electrónico enviado el: 13 de enero del 2021, a efectos de acreditar, que en esta fecha se surtió la notificación personal del auto admisorio de la demanda, a la demandada LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ.
- **No obstante lo anterior**, se establece por Despacho que dentro de la oportunidad legal para oponerse a las pretensiones de la demanda; la parte convocada no compareció al proceso, guardó silencio.

CONSIDERACIONES

1.- La Acción.

La determinación de admitir la presente demanda con la pretensión fundamental, de lograr la restitución de tenencia del inmueble identificado con la M.I. 321-43700 de la ORIP del Socorro, ubicado en la Calle 9 No. 3-27, Interior 20 del CONDOMINIO SANTO DOMINGO del municipio de Socorro (S/der.); se fundamentó en que el BANCO DAVIVIENDA S.A., es quien ostenta la titularidad del derecho real de dominio sobre dicho bien; conforme se registra en la anotación No. 8 del Certificado de Tradición, expedido por la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos del Socorro. Por ello, se estableció que esta postulación era procedente, por enmarcarse en los supuestos de la acción contemplada en el **Artículo 385 del CGP**.

Ahora bien, teniendo en cuenta que pese a que la demandada LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ, fue notificada personalmente conforme se constata del: *“Archivo PDF No. 0005 CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL”*; el término de traslado de la demanda, se caracterizó por la

² Archivo PDF No. 0004 AUTO ADMITE DEMANDA

³ Archivo PDF No. 0005 CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

ausencia de oposición a la misma. Razón por la cual, el camino no es otro que resolver de fondo las pretensiones de la misma.

Entonces, descendiendo en el caso concreto, se tiene que los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario,
Respectivamente.

El leasing habitacional es un contrato de leasing para la adquisición de vivienda considerado por la **Ley 795 de 2003**, la cual modificó el estatuto financiero para lo pertinente.

Es un contrato que está dirigido a la adquisición de viviendas con algunas características especiales que fija cada banco; cuyas opresiones de leasing habitacional, se encuentran reglamentadas en el **Decreto 1787 de 2004**; en particular, en cuanto a la modalidad de aquel, el **Art. 2º Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 3760 de 2008** y, el **Art. 3º, del citado Decreto Reglamentario**, señalan que este contrato de leasing financiero está destinado a la adquisición de vivienda familiar y no familiar, a través de una entidad autorizada quien entrega a un locatario la tenencia de un inmueble, a cambio de un pago periódico, durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquirió pactada a su favor.

El Contrato de Leasing Habitacional No. 06004048000066730, fue aportado en copia digitalizada (*CARPETA DIGITAL - 0001 CUADERNO PRINCIPAL, ARCHIVO PDF No. 0001 DEMANDA Y ANEXOS - Páginas 15 a 25*); constando en dicho documento, el objeto, las partes contratantes, las condiciones financieras del contrato y su modalidad de pago, la destinación del bien y, en general, las obligaciones, prohibiciones y causales de terminación del contrato. Sumado a que el referido contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido, por el extremo pasivo; se colige que aquel es un documento autentico al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso.

La primera de las causales de terminación del contrato, lo es, por la mora en el pago de los cánones mensuales, concediendo previamente al locatario, noventa (90) días hábiles para ponerse al día con su obligación; transcurridos los cuales, de persistir la mora, el *BANCO DAVIVIENDA S.A.*, ejercerá las acciones previstas en el **numeral 2º del Art. 7 - Decreto 1787 de 2004.**

En éste caso, alega la parte actora que la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones pactados, desde el pasado 29 de febrero de

2020; incumpléndose con la obligación de acuerdo con lo estipulado en el referido contrato.

En relación con los procesos de Restitución de Tenencia, el **Artículo 385 del Código General del Proceso**, señala, entre otras cosas, que lo dispuesto en el artículo precedente, se aplicará a la restitución de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento.

En observancia de lo anterior y remitiéndonos a lo consagrado en el **artículo 384 ejusdem**; de cara a la - **Restitución de inmueble arrendado**; dispone:

“(...) Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. *A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

2. Notificaciones. *Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*

3. 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. (...)**
(Subrayas y negrilla por el Despacho).

De manera pues, que conforme a la interpretación de la anterior normativa que rige la materia, acorde con lo pregonado en el **numeral 1º del Art. 384 del CGP**, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de Leasing Habitacional y, teniendo en cuenta que al expediente se allegó por parte de la apoderada demandante, la constancia del envío, recibido y lectura del correo electrónico de notificación personal del auto admisorio de la demanda, remitido a la demandada, en la fecha 13 de enero del 2021, quien sin embargo, dejó transcurrir en silencio el término para contestar la demanda, lo procedente es dar aplicación a lo preceptuado en el **numeral 3º ibídem**.

En colofón, con fundamento en todo lo anteriormente considerado por el Despacho y, en especial, con ocasión de la mencionada causal de mora en el pago de los cánones pactados, por parte de la demandada; sumado a que dicho incumplimiento no fue desvirtuado por el locatario; toda vez que en el presente diligenciamiento no se formuló medio de defensa alguno, así como tampoco, se acreditó el pago de los cánones en mora. Corresponde al Juzgado, dictar sentencia ordenando en su parte resolutive, la restitución

del bien mueble objeto del litigio, previa la declaración de terminación del contrato por incumplimiento en las obligaciones contractuales por parte de la locataria LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ.

*En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORO - SANTANDER**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: *DECLARAR TERMINADO el contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06004048000066730*; celebrado el día el día 10 de septiembre del 2015, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. Identificado con NIT. 860.034.313-7, en su condición de “ENTIDAD AUTORIZADA” y la señora LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 63.334.273, en calidad de “EL LOCATARIO”, a quien le fue dado en tenencia el inmueble descrito en la demanda; por lo argumentado en la considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: *ORDENAR* a la señora LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ, que de manera inmediata proceda a restituir el inmueble que le fue dado en tenencia y que corresponde al inmueble ubicado en la: **Calle 9 # 3-27 LOTE # 20 INTERIOR # 20 CONDOMINIO SANTO DOMINGO** del municipio del Socorro, Santander, el cual se identifica con el folio de **M.I. No. 321-43700** de la O.R.I.P del Socorro - Santander; conforme a lo anotado en precedencia.

TERCERO: *CONDENAR* a la demandada LUZ MAGALY MARTINEZ RAMIREZ, al pago de las costas del presente asunto; incluyéndose como agencias en derecho a favor de la entidad demandante, la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2´000.000)**, de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Valor que será incluido en la respectiva liquidación de costas.

-Por Secretaria efectúese la liquidación correspondiente. (Entre 1 y 10 S.M.L.M.V)

CUARTO: *ARCHIVAR* las presentes diligencias, una vez ejecutoriada esta providencia, dejándose las anotaciones de rigor en el libro correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**IBETH MARITZA PORRAS MONROY
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO**

PROCESO: RESTITUCION DE TENENCIA
RADICADO: 2020-000109-00

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:

**98ab30bbbd0aef3347278e0abb1a9d4848ba552062c410e6f1e01386c2dd
54aa**

Documento generado en 18/02/2021 10:15:00 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**