

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

Octubre, veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO A DECIDIR

Procede el Despacho proferir sentencia anticipada en el presente proceso Verbal - de RESTITUCION DE TENENCIA promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A. Identificado con NIT. 860.034.313-7; sociedad que comparece a través de apoderada judicial, en contra del señor ABELARDO SILVA APONTE identificado con cédula de ciudadanía No. 5.764.888.

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 2°, 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 día 26 de mayo de 2015¹, el BANCO DAVIVIENDA S.A, entidad con atribuciones de arrendadora y el señor ABELARDO SILVA APONTE, en calidad de Locatario; suscribieron el contrato de **Leasing Habitacional No. 06004048000065468**.
2. Mediante el citado contrato de leasing, fue dado en tenencia el inmueble identificado con **M.I. No. 321-43801** de la O.R.I.P del Socorro - Santander y, ubicado en la: **Calle 8 Sur # 12-22 LOTE # 50 - CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PH**, del municipio del Socorro, Santander; a favor del Locatario, demandado.
3. Con ocasión de lo anterior, el señor ABELARDO SILVA APONTE, se comprometió a pagar cuotas periódicas el día 28 de cada mes, al BANCO DAVIVIENDA S.A. **Sin embargo**, desde el pasado 28 de diciembre del año 2020, el locatario incurrió en mora en el referido pago; incumpliendo con la obligación conforme a lo estipulado en el contrato de Leasing Habitacional.

PRETENSIONES

➤ La causa pretendí, en síntesis consiste en:

- ❖ La entidad demandante solicita se declare terminado el **Contrato de Leasing Habitacional No. 06004048000065468**; por ende, que se condene al locatario a

¹ ARCHIVO PDF No. 0001 DEMANDA Y ANEXOS - Páginas 18 a 29.

restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A; el mencionado inmueble dado en tenencia al locatario ABELARDO SILVA APONTE.

- ❖ Igualmente, que se ordene a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Socorro (S), la cancelación de la anotación de constitución del leasing inmobiliario, registrada en el Certificado de M.I. 321-43801. En consecuencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A y, se condene en costas al demandado ABELARDO SILVA APONTE.

TRAMITE PROCESAL

- El día 03 de septiembre del 2021², 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 en la fecha 24 de septiembre del año que transcurre³, **allega constancia de envío, recibido y lectura**, del correo electrónico enviado el: 23 de septiembre del 2021, a efectos de acreditar, que en esta fecha se surtió la notificación personal del auto admisorio de la demanda, al demandado ABELARDO SILVA APONTE.
- **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 a trámite la presente demanda, con la pretensión fundamental, de lograr la restitución de tenencia del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria **321-43801** de la ORIP del Socorro, ubicado en la **Calle 8 Sur No. 12-22, Lote 50 del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PH**, 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. 005 del Certificado de Tradición con M.I. 321-43801, expedido por la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos del Socorro. **Por ello**, se estableció que esta postulación era procedente, por enmarcarse dentro de los supuestos de la acción contemplada en el **Artículo 385 del CGP**.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, pese a que el demandado ABELARDO SILVA APONTE fue notificado personalmente conforme se constata en el: "Archivo PDF No. 0004 DAVIVIENDA ALLEGA NOTIFICACION PERSONAL AL DEMANDADO"; el término de traslado de la demanda, se caracterizó por la 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 / locatario, respectivamente.

² Archivo PDF No. 0002 AUTO ADMISORIO DE DEMANDA

³ Archivo PDF No. 0004 DAVIVIENDA ALLEGA NOTIFICACION PERSONAL AL DEMANDADO

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 adquirirlo, pactada a su favor.

El Contrato de **Leasing Habitacional No. 06004048000065468**, fue aportado en copia digitalizada (CARPETA DIGITAL - 0001 CUADERNO PRINCIPAL, ARCHIVO PDF No. 0001 ESCRITO DE DEMANDA Y ANEXOS – Folios o Páginas 18 a 29); constatándose 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. Razón por la cual, se colige que aquel es un documento autentico al tenor de lo dispuesto en el Artículo 244 del C.G.P.

La primera de las causales de terminación del contrato, contenidas en su cláusula VIGESIMA SEXTA; 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; trascurridos 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 28 de diciembre del año 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 dirección de correo electrónico del demandado, en la fecha 23 de septiembre del 2021, quien sin embargo, dejó transcurrir en silencio el término para contestar la demanda. Por tanto, lo procedente es dar aplicación a lo preceptuado en el **numeral 3º de la precitada norma procesal civil**.

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 del demandado. 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 del locatario ABELARDO SILVA APONTE.

Así mismo, con ocasión de la pretensión de ordenar a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Socorro (S), proceder con la cancelación de la anotación de constitución del leasing inmobiliario, registrada en el Certificado de M.I. 321-43801 y, en atención a que dicho acto fue constituido con base en la Escritura Pública No. 412 de fecha 27 de mayo de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo del Socorro; se determina procedente librar comunicación con destino a la mencionada dependencia notarial, para que en ella se otorgue el instrumento público pertinente; a efectos de surtir el trámite correspondiente y, por ende, se inscriba tal cancelación en el folio de matrícula del inmueble en comento, afectado con dicho registro.

Por último, en atención a la petición de ordenar la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A; se indica que, una vez tome firmeza esta providencia y, por tratarse de un asunto de única instancia, acorde con lo previsto en el número 9 Artículo 384 del C.G.P; se dispondrá proceder con la entrega del bien inmueble ubicado en: Calle 8 Sur No. 12-22, Lote 50 del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PH, del municipio de Socorro (S/der.); el cual se identifica con el folio de M.I. No. 321-43801 de la O.R.I.P del Socorro - Santander; cuyos linderos constan en la Escritura Pública de Compraventa No. 412 de fecha 27 de mayo de 2015, corrida ante la Notaría Primera del Circulo del Socorro - Santander.

Así las cosas, de conformidad con lo preceptuado en el **Artículo 39 del C.G.P**, para dicha diligencia, se comisionará a la señora Alcaldesa del Municipio del Socorro, Santander, a efectos de entregar al representante de la sociedad demandante, el referido inmueble; funcionaria que, igualmente tendrá las facultades previstas en el **Art. 40 del ejusdem**; así como también, podrá sub-comisionar al funcionario pertinente, con el fin de que aquél realice la respectiva diligencia de entrega.

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. 06004048000065468*; celebrado el día 26 de mayo de 2015, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. Identificado con NIT. 860.034.313-7, en su condición de "ENTIDAD AUTORIZADA" y el señor ABELARDO SILVA APONTE identificado con cédula de ciudadanía No. 5.764.888, 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* al señor ABELARDO SILVA APONTE, que de manera inmediata proceda a restituir el inmueble que le fue dado en tenencia y que corresponde al inmueble ubicado en la: ***Calle 8 Sur # 12-22 LOTE # 50 - CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PH*** del municipio del Socorro, Santander, el cual se identifica con el folio de ***M.I. No. 321-43801*** de la O.R.I.P del Socorro - Santander; conforme a lo anotado en precedencia.

TERCERO: *DECRETAR* la cancelación de la anotación de constitución del leasing inmobiliario que fue perfeccionado mediante *Escritura Pública No. 412 de fecha 27 de mayo de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo del Socorro*; la cual se registra en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente al inmueble identificado con el folio de M.I. 321-43801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro - Santander.

- ***Librar*** los oficios correspondientes, con destino a la ORIP del Socorro y a la Notaría Primera del Socorro; adjuntándose copia de la presente providencia.

CUARTO: *EXPEDIR* copia de esta providencia a la sociedad demandante, con el fin de que protocolice la misma en la Notaría Primera del Círculo del Socorro, *debiéndose inscribir la escritura respectiva, al folio de M.I. 321-43801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro - Santander*; así como también, se debe allegar al proceso, copia de aquel instrumento público.

QUINTO: *PRACTICAR -una vez ejecutoriada esta providencia-*, la diligencia de entrega de inmueble, solicitada por la parte demandante y, ordenada respecto del inmueble ubicado en: ***Calle 8 Sur # 12-22 LOTE # 50 - CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PH*** del municipio del Socorro, Santander, el cual se identifica con el folio de ***M.I. No. 321-43801*** de la O.R.I.P del Socorro - Santander, *cuyos linderos y demás circunstancias de identificación, están incluidos en la Escritura Pública No. 412 de fecha 27 de mayo de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Círculo del Socorro*.

SEXTO: *COMISIONAR* para la diligencia de entrega ordenada, a la señora Alcaldesa del municipio del Socorro (Sder); funcionaria que, igualmente tiene las facultades previstas en el ***Art. 40 del C.G.P. Así como también***, podrá *sub-comisionar* al funcionario pertinente, con el fin de que aquél realice la respectiva diligencia de entrega.

Parágrafo: Para la efectividad de la entrega, se deben adjuntar a la comisión, copia del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto de entrega; Escritura Pública de Compraventa No. 412 de fecha 27 de mayo de 2015 *-contenida en el PDF No. 0001 ESCRITO DE DEMANDA Y ANEXOS de la Carpeta Digital 0001 CUADERNO PRINCIPAL-* y, copia del presente proveído.

- ***Librar por secretaría -en firme esta providencia-***, el correspondiente despacho comisorio, con los insertos del caso.

SEPTIMO: *CONDENAR* al demandado ABELARDO SILVA APONTE, al pago de las costas del presente asunto; incluyéndose como agencias en derecho a favor de la

entidad demandante, la suma de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6'000.000)**, 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)

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
CJMS.**

Firmado Por:

**Ibeth Maritza Porras Monroy
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Socorro - 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:

0937e8da8b60531762290495e50c89d8f412c78417d0f661512c9dd4e2db484e

Documento generado en 22/10/2021 02:29:41 p. m.

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