



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, febrero catorce (14) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A., con el NIT. 860.034.313-7
DEMANDADO	LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.512.302
RADICADO	680013103007-2022-00090-00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	SENTENCIA
DECISIÓN	CONCEDE PRETENSIONES

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Restitución de Tenencia de bien inmueble arrendado instaurado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, con el NIT. 860.034.313-7 en contra de **LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.512.302, en procura de que previos los trámites del proceso, se pronuncia sentencia favorable respecto de las siguientes pretensiones:

Declarar terminado el contrato de leasing habitacional del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-410832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la Calle 30 No. 22-196 Apartamento 504 Edificio Condominio Belmare Urbanización Cañaveral del Municipio de Floridablanca, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO, como locataria a término definido, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir del 29 de julio de 2021.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene se condene al demandado, a restituir al demandante, Banco Davivienda S.A., el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-410832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Se sirva condenar en costas y agencias en derecho al demandado.

Los hechos constitutivos de la **causa petendi** se sintetizan así:

1.- En documento privado de fecha 29 de Junio de 2016 la señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO celebró con BANCO DAVIVIENDA S.A., el contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06004047800118774 en donde el Banco funge como entidad autorizada con atribuciones de arrendadora y la señora Lucy Margarita Reyes Sarmiento como locataria (arrendataria) del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-410832 ubicado en la Calle 30 No. 22-196 Apartamento 504 Edificio Condominio Belmare Urbanización Cañaveral del Municipio de Floridablanca.



2.- Que dicho contrato de arrendamiento (LEASING HABITACIONAL) se celebró por la suma de \$ 239.800.000,00, por el término de 240 meses, cuya primera cuota es de fecha del 30 de abril de 2017, y la locataria (arrendataria), se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual, junto con los cargos que resulten por concepto de los seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas; es decir, la suma de \$3.415.000,00; suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato y durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del Leasing, pagara mensualmente, a DAVIVIENDA intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 17,72% E.A., pagada sobre el monto en pesos.

3.- El día 29 de Junio de 2016, la señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO celebró con el BANCO DAVIVIENDA, OTROSÍ AL CONTRATO DE LEASING No.06004047800118774 modificándose las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. Modificó las CONDICIONES FINANCIERAS, así:

Valor del contrato pesos	\$245.311.840,03
Valor del canon mensual pesos	\$ 3.495.000.00
Tasa de Interés	17,72 % E.A.

CLÁUSULA SEGUNDA: modifica la cláusula OCTAVA del contrato:

VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será de Doscientos cuarenta meses (240) contados a partir de la suscripción del presente otrosí, sin perjuicio de que el locatario pueda hacer pago extraordinarios para reducir dicho plazo.

4.- El día 26 de mayo de 2020, la señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO celebró con la entidad demandante, BANCO DAVIVIENDA OTROSÍ AL CONTRATO DE LEASING No. 06004047800118774 modificándose las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. Modificó las CONDICIONES FINANCIERAS, así:

Valor del contrato pesos	\$274.223.095,81
Valor del canon mensual pesos	\$2.760.000.00
Tasa de Interés	17,72 % E.A.

CLÁUSULA SEGUNDA: modifica la cláusula OCTAVA del contrato:

VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será de Doscientos cuarenta meses (240) contados a partir de la suscripción del presente otrosí, sin perjuicio de que el locatario pueda hacer pago extraordinarios para reducir dicho plazo.

5.- La parte demandada en calidad de LOCATARIO, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 29 de Julio de 2021; por lo tanto, el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora es de \$22.630.380,87 y se discriminan así:



No. Cuota	fecha de cuota de pago	valor
1	29/07/2021	\$550.380,87
2	29/08/2021	\$2.760.000,00
3	29/09/2021	\$2.760.000,00
4	29/10/2021	\$2.760.000,00
5	29/11/2021	\$2.760.000,00
6	29/12/2021	\$2.760.000,00
7	29/01/2022	\$2.760.000,00
8	28/02/2022	\$2.760.000,00
9	29/03/2022	\$2.760.000,00
	total	\$22.630.380,87

6.- La señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO, renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil y 384 del Código General del Proceso, de manera que incurrió en ella por el sólo retardo en el pago.

7.- A pesar de los requerimientos hechos a la locataria – arrendataria, ella no ha pagado el valor de los cánones atrasados, sobre los cuales deben cobrarse intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada, desde la fecha del respectivo vencimiento.

Ante el incumplimiento del contrato por parte de la demandada, ésta se encuentra obligada a restituir el bien que le fue dado en leasing.

Por medio de auto de fecha 03 de junio de 2022 se admitió la demanda. Dicho auto fue notificado a la demandada LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO por acta de notificación personal de fecha 21 de julio de 2022 realizada por este despacho; quien dejó presentó contestación a la demanda sin demostrar que había consignado a órdenes del Juzgado los cánones adeudados, o en su defecto presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador o las correspondientes consignaciones efectuadas a favor del demandante, de conformidad con los Incisos 2 y 3 del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, por lo cual mediante auto de fecha 30 de enero de 2023, se decretó No ser oída a la demandada LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.512.302 dentro del presente proceso.

Cumplido el trámite que la ley de enjuiciamiento civil señalada para estos casos, sin que se observe irregularidad alguna que lo vicie de nulidad y advirtiéndose que los presupuestos procesales se reúnen a cabalidad, procede el despacho a decidir de fondo el litigio para lo cual, se tienen en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

La celebración del contrato de arrendamiento habitacional de que habla el actor en la demanda, se encuentra plenamente demostrada en el proceso, pues a éste se trajo documento privado que contiene dicha convención.



Del texto de dicho documento se advierte que en el contrato de leasing No. 06004047800118774 se pactó como fecha de iniciación del arrendamiento la fecha del 28 de marzo de 2017 (acta de entrega); y en el OTROSÍ de fecha 26 de mayo de 2020 de dicho contrato, el canon se fijó en la suma de \$2.760.000,00, modalidad del canon vencido, periodicidad de pago mensual, por un plazo de 240 meses.

Igualmente se estipuló en el contrato que, ante el incumplimiento del contrato por parte de los demandados, Davivienda podría dar por terminado el contrato, hacer efectivas las sanciones y que trata la cláusula vigésima del mismo documento y, pedir indemnización por los perjuicios causados.

La causal aducida como fundamento de la restitución, es la mora en que los arrendatarios se encuentran incurso por el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento correspondientes de nueve cánones de arrendamiento vencidos desde el 29 de junio del 2021 junto con los intereses moratorios correspondientes.

Este hecho dio lugar a que el arrendador en ejercicio de la facultad permitida en las cláusulas vigésima, vigésimo quinta y vigésimo sexta, podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial pues en ella se estipuló que el no pago oportuno del canon mensual, haría incurrir al locatario en mora y otorgaría al BANCO DAVIVIENDA el derecho a terminar por justa causa el contrato y exigir tanto la restitución del bien, como la satisfacción de las otras prestaciones y sanciones a que hubiere lugar.

De éste modo, y como la causal materia de estudio no fue desvirtuada en el curso del proceso, se accederá a las peticiones de la demanda, más aún si se tienen en cuenta que no se presentó oposición por parte de los demandados, como ya se advirtió y el demandante presentó con la demanda prueba del contrato debidamente legalizado en el que se consignan las condiciones del arrendamiento de los bienes muebles, tales como su identificación, término de duración, precio mensual, forma y lugar de pago, ubicación y destinación y las sanciones en caso de incumplimiento a lo pactado.

El artículo 384 numeral 3 del C. G. del P., dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez dictará sentencia ordenando la restitución.

Así mismo, en los incisos 2 y 3 del numeral 4^o de la norma antes citada, 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, este 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.



Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los aludidos presupuestos se cumplen a cabalidad en este caso, puesto que en el proceso obra prueba documental de la relación contractual de arrendamiento de leasing; los demandados no cumplieron con la carga estipulada en los incisos 2 y 3 del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., razón por la cual se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte vencida.

Sin otras consideraciones, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

primero: declarar terminado el contrato de leasing habitacional – arrendamiento de vivienda urbana, del siguiente inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 300-410832 ubicados en la calle 30 no. 22-196 apartamento 504 edificio condominio Belmare urbanización cañaveral del municipio de Floridablanca, medidas y linderos están descritos en la escritura pública no. 415 del 27 de febrero de 2017 de la notaría primera circulo notarial de Bucaramanga, celebrado entre banco DAVIVIENDA S.A. y la señora LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO, como locataria (arrendaría)

SEGUNDO: Condenar a la demandada **LUCY MARGARITA REYES SARMIENTO** a restituir en esta ciudad, al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el bien inmueble descrito en el numeral anterior.

TERCERO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas procesales conforme a la tasación que oportunamente se efectuará.

CUARTO: fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada en la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$ 2.320.000).

5. Notifíquese esta determinación por estados electrónicos.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

Firmado Por:
Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
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: **f38dd0c9602bf40cae36cb3cd5d1cc90c6457a3fe095aa34538dd1731f7bc95e**

Documento generado en 13/02/2023 08:16:48 PM

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