



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Circuito**  
Funza Cundinamarca  
jo1cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2  
Tel: 0918254123

Funza, Cundinamarca, Mayo 15 de 2020.

**VERBAL RESTITUCION No. 252863103001201900452**  
**DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**  
**DEMANDADO: ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA**  
**PACHON**

Sería del caso proceder a resolver de fondo la Litis sino fuera porque el despacho advierte que el demandado ALFONSO ROMERO RUIZ en su calidad de persona natural no comerciante – controlante de la sociedad AQUASOFT S.A. fue admitido al proceso de insolvencia de que trata la Ley 1116 de 2006 por disposición del inc. 2 del art. 532 del C.G.P.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 22 de la ley 1116 de 2006 no es posible continuarse procesos de restitución de tenencia en contra del deudor, cuando se funde la demanda en la mora en los cánones de arrendamiento respecto del inmueble con el cual desarrolle su objeto social; no obstante lo anterior, ha de tenerse en cuenta que i) conforme fue acordado por las partes en la cláusula décima tercera del contrato de leasing el predio identificado con el FMI 50N-20624085 fue entregado con destinación exclusiva para vivienda, lo cual de tajo excluye la posibilidad de que el demandado ALFONSO ROMERO RUIZ desarrolle actividad alguna de comercio y ii) tal y como se acreditó ante la Superintendencia de Sociedades (fl. 47 rev.) el demandado ALFONSO ROMERO RUIZ “no ejerce ninguna actividad mercantil ni habitual ni profesionalmente”.

Como consecuencia de lo anterior, su admisión al proceso de insolvencia como persona natural no comerciante controlante de sociedad no imposibilita la continuidad del presente asunto, pues el demandado no desarrolla actividades mercantiles y el inmueble identificado con el FMI 50N-20624085 tiene como destinación exclusiva la vivienda del demandado, por lo que se niega la solicitud de la apoderada judicial de los demandados en tal sentido.

### **NOTIFIQUESE (3)**

**La juez,**

**MÓNICA CRISTI NA SOTELO DUQUE**

PROYECTÓ CMR

<p>Juzgado Civil del Circuito de Funza – Cundinamarca</p> <p>Hoy _____, se notifica la presente providencia por anotación en estado según lo previsto en el art. 295 del C.G.P.</p> <p><b>Néstor Fabio Torres Beltrán</b> Secretario</p>
--



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Circuito**  
Funza Cundinamarca  
jo1cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2  
Tel: 0918254123

Funza, Cundinamarca, Mayo 15 de 2020.

**VERBAL RESTITUCION No. 252863103001201900452**  
**DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**  
**DEMANDADO: ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA**  
**PACHON**

Reconózcase y téngase a la abogada VERONICA DEL ROSARIO GOMEZ PAJARO como apoderada judicial principal y a la abogada LAURA VEGA BONILLA como apoderada judicial sustituta de los demandados ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON en los términos y para los fines conferidos en el memorial poder. (fl. 42, 44 y 64)

El despacho se abstiene de oír a los demandados ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON, comoquiera que no demostraron haber consignado a órdenes del despacho el valor total de los cánones presuntamente adeudados, o en su defecto los recibos de los últimos tres periodos que den cuenta del pago a favor del demandante, tal y como dispone el inc. 2 del núm. 4 del art. 384 del C.G.P.

**NOTIFIQUESE (3)**

La juez,

**MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE**

PROYECTÓ CMR

Juzgado Civil del Circuito de Funza –  
Cundinamarca

Hoy \_\_\_\_\_, se notifica la presente providencia por anotación en estado según lo previsto en el art. 295 del C.G.P.

**Néstor Fabio Torres Beltrán**  
Secretario



Funza, Cundinamarca, Mayo 15 de 2020.

**VERBAL RESTITUCION No. 252863103001201900452**  
**DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**  
**DEMANDADO: ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA**  
**PACHON**

### **SENTENCIA**

Notificados como se encuentran los demandados ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON, y sin que se haya oído a estos por cuanto no se acreditó la constitución de depósito judicial a órdenes de este despacho por cuentan de los cánones adeudados ni se aportaron los recibos de los últimos tres periodos conforme dispone el inc. 2 del art. 4 del art. 384 del C.G.P., procede el juzgado a decretar el lanzamiento de los locatarios, en conformidad con lo previsto en el numeral tercero del artículo 384 y 385 del C.G.P.

*Se deja constancia que la presente providencia se dicta en virtud de lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura, en los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546 y PCSJA-20-11549, mediante los cuales se suspendieron los términos judiciales y establecieron algunas excepciones, dentro de las cuales se enmarca el presente asunto, razón por la cual, procede el despacho a dictar sentencia, con fundamento en los siguientes:*

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

BANCO DAVIVIENDA S.A., demandó por la vía del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, previsto en los artículos 384 y 385 del C.G.P., a ALFONSO ROMERO RUIZ y a JOHANNA SAAVEDRA PACHON, para que previo los trámites pertinentes con citación y audiencia de los demandados, se declare la terminación del contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06000462700068421 consignado en el documento suscrito el 29 de diciembre de 2016, por incumplimiento del pago de los cánones desde el 29 de octubre de 2018, y se proceda a restituir el inmueble, con la condena al pago de costas.

La demanda se funda en los siguientes hechos que se resumen así:

Que el 29 de diciembre de 2016, BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON como locatarios, suscribieron el contrato de leasing habitacional No. 06000462700068421 respecto del inmueble identificado con el FMI 50N-20624085 ubicado en la casa No. 14 del Conjunto Campestre Santa María Parcela 46 Granjas Familiares Ospina Pérez del Municipio de Cota - Cundinamarca, pactándose entre las partes un canon correspondiente a la suma de \$11.875.000,00 de pesos por el termino de 240 meses.

El demandado FABIO FERNEY BETACOUR QUICENO al 29 de abril de 2019 adeuda por concepto de cánones la suma de \$83.125.000,00, suma que corresponde el periodo comprendido en el 29 de octubre de 2018 y el 29 de abril de 2019.

#### **TRAMITE PROCESAL:**

Se admitió la demanda el día 26 de junio de 2019, tramitada por el procedimiento prescrito en los artículos 384 y 385 del C.G.P.

El demandado una vez notificado personalmente, dentro del término de traslado contestó la demanda, pero en aplicación a lo dispuesto en el inc. 2 del núm. 4 del art. 384 del C.G.P. no fue escuchado por cuanto no acreditó la constitución de depósito judicial a órdenes de este despacho respecto a los cánones adeudados ni se aportaron los recibos de los últimos tres periodos, por lo que se procede a dictar sentencia escrita, previo las siguientes,

#### **C O N S I D E R A C I O N E S**

Se observa, que concurren a este litigio, los presupuestos procesales, que permiten emitir sentencia de mérito, toda vez que se cumplen las exigencias generales y específicas propias para este tipo de procesos; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal; el trámite dado al asunto es idóneo y no existe causal de nulidad que invalide la actuación.

Está demostrado, con los documentos de los folios 2 a 13 del expediente, el contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06000462700068421 suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON como locatarios, respecto del inmueble identificado con el FMI 50N-20624085 ubicado en la casa No. 14 del Conjunto Campestre Santa María Parcela 46 Granjas Familiares Ospina Pérez del Municipio de Cota - Cundinamarca, pactándose entre las partes un canon correspondiente a la suma de \$11.875.000,00 de pesos por el termino de 240 meses, documentos que no fueron tachados de falsos.

En conformidad con el juego de cargas probatorias previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, el impago del precio de los cánones de 29 de octubre de 2019 hasta el 29 de abril de 2019, es una negación indefinida, correspondiéndole al demandado demostrar el hecho contrario, esto es, el pago, y a su vez, con la verificación de éste, cumplir la carga procesal prevista en el numeral cuarto del artículo 384 del C.G.P., para poder ser oído en el proceso.

No habiéndose demostrado el pago de los cánones mensuales en mora por los locatarios demandados, ante la ausencia de oposición efectiva a la terminación del contrato y a la entrega del inmueble, debe ordenarse el lanzamiento de la pasiva, en aplicación del artículo 384 del C.G.P.

En consonancia con lo brevemente expuesto, el juzgado Civil del Circuito de Funza, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**R E S U E L V E :**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de LEASING HBAITACIONAL No. 06000462700068421 suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y ALFONSO ROMERO RUIZ y JOHANNA SAAVEDRA PACHON como locatarios, respecto del inmueble identificado con el FMI 50N-20624085 ubicado en la casa No. 14 del Conjunto Campestre Santa María Parcela 46 Granjas Familiares Ospina Pérez del Municipio de Cota - Cundinamarca.

**SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del inmueble identificado con el FMI 50N-20624085 ubicado en la casa No. 14 del Conjunto Campestre Santa María Parcela 46 Granjas Familiares Ospina Pérez del Municipio de Cota - Cundinamarca, a la demandante.

**TERCERO: COMISIONAR** al Juzgado Promiscuo Municipal de Cota (Cund), para hacer la diligencia de entrega del bien objeto del contrato de leasing. Librar despacho comisorio.

**CUARTO: CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada. Señalase como agencias en derecho de única instancia, un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

**QUINTO:** Notifíquese la presente mediante anotación en estado de conformidad a lo dispuesto en el art. 295 del C.G.P.

**N O T I F I Q U E S E (3)**

La juez,



**MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE**

PROYECTÓ CMR

Juzgado Civil del Circuito de Funza -  
Cundinamarca

Hoy \_\_\_\_\_, se notifica la  
presente providencia por anotación en estado  
según lo previsto en el art. 295 del C.G.P.

Néstor Fabio Torres Beltrán  
Secretario