

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cund., veinticinco 25 de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado No. 2019-01015-00

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal – Restitución de Tenencia de bien inmueble, promovido por BANCO DAVIVIENDA contra JULIETH ROCÍO PERDOMO VARGAS Y CARLOS PERDOMO VARGAS.

I. ANTECEDENTES

1. EL BANCO DAVIVIENDA S.A., por intermedio de apoderado judicial llamó a juicio a JULIETH ROCÍO PERDOMO VARGAS Y CARLOS PERDOMO VARGAS, para que por el cauce del proceso verbal y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 384 del CGP, e invocando como causal, la mora en el pago de la renta pactada, solicitó declarar terminado el contratos de leasing habitacional 06000407700047842, y, en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 14 A No. 9-03 – CS3 – Etapa II – Conjunto Residencial El Roble del municipio de Mosquera, identificado con el FMI 50C-1981656, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública 1312del 31 de mayo de 2017, de la Notaría 47 de Bogotá.

2. Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

Indicó que por documento privado suscrito entre las partes con el lleno de las formalidades legales, los demandados JULIETH ROCÍO PERDOMO VARGAS Y CARLOS PERDOMO VARGAS, en su condición de Locatarios, celebraron contrato de leasing habitacional 06000407700047842, con el BANCO DAVIVIENDA S.A., respecto del inmueble descrito en párrafo anterior,

Historió, que el contrato se celebró por la suma de \$292.410.621, más intereses al 16.82% E.A. por el término de 240 meses, contados a partir el 11 de julio de 2017, por cuyo uso y goce se comprometieron los locatarios a cancelar un canon de arrendamiento equivalente a \$3.995.000, junto con los cargos que resultaren por concepto de los seguros y garantías necesarias para garantizar la obligación, sumas que debían pagarse por cada mes vencido.

Añadió que los demandados incumplieron con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, e incurrió en mora en el pago de los cánones desde el 11 de febrero de 2019.

Finalmente señaló que los demandados renunciaron a los requerimientos para constituirse en mora.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Previa subsanación, la demanda fue admitida por auto de fecha 10 de diciembre de 2020¹, ordenándose notificar la existencia del proceso a la demandada en los términos de los artículos 291 y 292 del C. G del P.; asimismo, se ordenó correr traslado por el término de veinte (20) días a la parte pasiva.

Posteriormente, y como quiera que no fue posible la notificación en el inmueble objeto del contrato, ésta se agotó en la forma dispuesta en el Decreto 806 de 2020, tal como dan cuenta las documentales vistas a folios 129 y siguientes del C. G. del P..

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no formuló oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*),

¹ Folio 111

toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso, alega la parte actora que la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones respecto del citado contrato para los meses de agosto y octubre de 2019, respectivamente.

La mencionada causal (*mora en el pago de los cánones de arrendamiento*) no fue desvirtuada por lo arrendatarios, pues no formularon medio de defensa alguno, ni acreditaron el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional 06000407700047842, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA con JULIETH ROCÍO PERDOMO VARGAS Y CARLOS PERDOMO VARGAS, respecto del inmueble identificado en la demanda y referenciado en acápite anterior, que dio origen al presente proceso de restitución.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: En caso de que el bien no se entregue, previa solicitud de la parte interesada, **y sin necesidad de auto que lo ordene**, se COMISIONA con amplias facultades al señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE MOSQUERA. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, dos (2) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ