

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá - Cundinamarca, dieciocho (18) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: Verbal de RIA

Radicado: **252903112002-2020-00252-00**

Ingresadas las presentes diligencias al Despacho para continuar el trámite, una vez notificada la parte demandada señor EDGAR ENRRIQUE TOLOSA SANCHEZ a partir del 27 de noviembre de 2022, tal como da cuenta la certificación emitida por la empresa de correos “Servientrega” (hoja. 4 del folio pdf 10 expediente digital), advierte el Despacho, conforme el informe secretarial que, en la oportunidad la demandada no hizo uso de ningún mecanismo de defensa, como queira que guardó silencio en el término de traslado para contestar.

Toda vez que, el presente asunto se instauró por la única causal de no pago de las rentas, las cuales, tampoco fueron acreditadas en el curso de esta acción, deviene propio dar aplicación al numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P., esto es que:

*“...Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Ello en aplicación del numeral 5º de la misma codificación general que señala:

*“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”.*

Así que, atendiendo que la demandada debía consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y en el presente asunto, no hay prueba de ello, la consecuencia, será la de: *“no ser oída 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”*; y en el presente asunto, ello no se acreditó, máxime que la demandada fue notificado en debida forma y guardó silencio, en consecuencia, se dispone:

Agotados los trámites correspondientes, y de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., procede el Despacho a proferir el fallo respectivo.

**Antecedentes:**

1. Mediante apoderado judicial, debidamente constituido para el efecto, la sociedad demandante BANCO BILBAO VIZACAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A “BANCO BBVA COLOMBIA”, instauró demanda de RESTITUCION DE TENENCIA de Bien Inmueble Arrendado, con base en el contrato de leasing habitacional, en contra de Edgar Enrique Tolosa Sánchez, respecto del contrato de Leasing Habitacional 0378-1000-000004705 y en la escritura pública No. 5005 del 29 de diciembre de 2011 otorgada en la notaria Segunda del Circulo de Fusagasuga, para que mediante los trámites legales, se declare la terminación del citado contrato

celebrado entre las partes del proceso, y en consecuencia, se ordene la restitución a la entidad financiera demandante, del bien materia del contrato; que no se escuche a la demandada hasta que no acredite el valor de los cánones de arrendamiento, que se ordene la entrega del bien, y que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

2. Como hechos que sustentan las pretensiones, se adujo en resumen que Esther Pérez, celebró contrato de Leasing Habitacional 0378-1000-000004705, en el cual, el banco funge como arrendador y el demandado como arrendatario locatario, sobre el inmueble ubicado CARRERA 59 A N° 23-28/23-30/23-36 sector la venta en el barrio LA PAMPA de la ciudad de Fusagasugá - Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157—56960- cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 5005 del 29 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá Cund.

3. Expone que el contrato objeto del proceso se celebró por la suma de \$196.046.000,00, que el locatario, se obligó a pagar además del canón mensual, los gastos de administración, impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones exigidos por autoridades nacionales, departamentales y municipales. Relató que la demandada, incumplió con la obligación de pagar el impuesto predial correspondiente al año 2020, el cual fue asumido por el banco en la forma estipulada en el contrato, y que en virtud del literal C de la cláusula vigesima cuarta del contrato de LEASING FINANCIERO N° 0378-1000-000004705 la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones.

#### **Actuación Procesal:**

La demanda correspondió por reparto a este Despacho Judicial y cumplidos los requisitos de ley, el juzgado mediante auto del día 19 e octubre de 2022, admitió la demanda, ordenando la notificación a la parte demandada.

La parte pasiva fue notificada conforme los Artículo 291 y 292 y bajo los presupuestos del Art. 8 de la ley 2213 de 2022. Notificación que se surtió a partir del día 27 de noviembre de 2022, y durante el término legal la demandada guardó silencio. Encontrándose el expediente para proferir el fallo que en derecho corresponde.

#### **Consideraciones:**

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales: Para ello se tiene en cuenta que la demanda reúne las exigencias legales, como son la demanda en forma, capacidad procesal y jurídica de las partes y competencia del Juzgado para conocer del conflicto.

Con relación a tales presupuestos debe decirse que la celebración y vigencia del contrato de arrendamiento de inmueble mediante Leasing Habitacional respecto del bien materia de la restitución se halla plenamente acreditada con el documento visto en el capítulo de anexos del expediente digital, de los cuales vale la pena resaltar que no fueron tachados ni redargüidos de falsos.

No se observa, causal de nulidad procesal capaz de invalidar la actuación surtida, por lo que la decisión que se proferirá será meritoria.

Respecto de la causal invocada para impetrar la restitución, se acusa incumplimiento por el no pago del impuesto predial del inmueble objeto del proceso para el contrato No. Leasing Habitacional 001303789200004705.

Ahora, como quiera que la parte demandada, guardó silencio, y tampoco acreditó el pago del impuesto, y el incumplimiento se dio, es causal suficiente para que

prosperen las pretensiones de la demanda, por lo que se deben acoplar los lineamientos del artículo 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

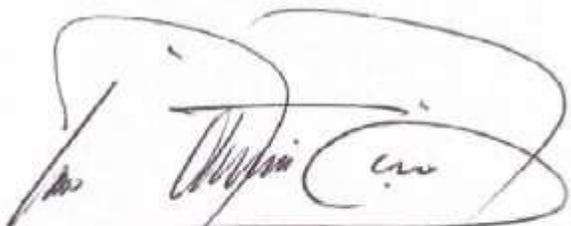
**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento de Leasing Habitacional No. Leasing Habitacional 001303789200004705, suscrito entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., "BBVA COLOMBIA", sociedad identificada con NIT 860.003.020-1, y EDGAR ENRIQUE TOLOSA SANCHEZ, identificado con cedula No. 13833043, respecto al inmueble ubicado CARRERA 59 A N° 23-28/23-30/23-36 sector la venta en el barrio LA PAMPA de la ciudad de Fusagasugá - Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157—56960- cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 5005 del 29 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá -Cund.

**SEGUNDO: SE ORDENA** a la parte demandada restituir en favor de la parte demandante el bien inmueble relacionado en el numeral anterior objeto del contrato de Leasing Habitacional No. 001303789200004705, dentro del término judicial de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense. Para que la secretaria tenga en cuenta al momento de liquidar las costas propias de esta instancia, se fija como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.oo.

**CUARTO: CUMPLIDO** lo anterior, archívense las diligencias.

Notifíquese.



**RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO**  
**JUEZ**

**Notificado en estado electrónico del 19/abr/2023**