

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

Girardot - Cundinamarca, cuarto (4) de marzo del dos mil veintiuno (2021).

**Sentencia No. 026 del 2021.
1ª Instancia**

**EXPEDIENTE No. 25307-31-03-001-2020-00006-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: DIONICIA HURTADO AUNTA
Verbal - Restitución de inmueble**

ASUNTO

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso **VERBAL - RESTITUCIÓN DE LA TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (Leasing)** promovido por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en contra del señor **DIONICIA HURTADO AUNTA**.

ANTECEDENTES

EI BANCO DAVIVIENDA S.A. quien actúa a través de apoderado, formuló demanda verbal de restitución de tenencia del bien inmueble arrendado (leasing) en contra de la señora **DIONICIA HURTADO AUNTA**, a fin de que por el presente trámite jurisdiccional se declare terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06000000400306129, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien

inmueble objeto del contrato.

HECHOS

Las pretensiones de la demanda tienen respaldo en los fundamentos fácticos que se resumen a continuación:

1. Que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** adquirió por compraventa elevado a Escritura Pública No. 3846 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaria Veinticinco del Circulo de Bogotá – Cundinamarca, el inmueble ubicado en el Lote marcado con el No. 10 de la manzana “G” de la Urbanización la Colina, cuarto sector, etapa 2 del Municipio de Girardot, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-39218.
2. Que celebró contrato de Leasing Habitacional con la demandada **DIONICIA HURTADO AUNTA** el 31 de enero de 2019, sobre el inmueble anteriormente identificado.
3. Que la demandada adquirió la obligación de pagar la suma \$2.825.594,87 M/C equivalente a 10.816.8873 UVR liquidas con la UVR de fecha 31 de enero de 2019, la cual corresponde a 261,2207, mensuales como canon de arrendamiento, junto con los cargos que resulten por concepto de los seguros contratados para amparar las obligaciones y los siguientes el mismo día de cada mes, sin interrupción hasta el pago total del leasing, por un término de 360 meses.
4. Que la misma incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 30 de abril de 2019.

5. Que la parte demandada renunció expresamente a los requerimientos para ser constituida en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias obligaciones convenidas

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia de 4 de febrero de 2020, se admitió la demanda, donde además se dispuso correr traslado a la parte demandada por el término de 20 días y se reconoció personería al abogado de la entidad demandante (fls. 83 a 84).

Posteriormente, según constancia secretarial vista en el expediente digital (No. 10) la demandada **DIONICIA HURTADO AUNTA**, se notificó por aviso y dentro de su oportunidad legal GUARDÓ SILENCIO, sin que propusiera excepción alguna ni se haya acreditado el pago de la obligación.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia plena de los denominados por la jurisprudencia como Presupuestos del Proceso, de suerte que no se presenta obstáculo alguno para entrar a realizar un pronunciamiento de fondo en relación con los extremos de la litis y el objeto del proceso, dado que las partes tienen la calidad de personas (natural y jurídica), ambas con capacidad de goce y de ejercicio; la demanda cumple satisfactoriamente con las formalidades legales, y por último, a este Despacho se encuentra atribuida la competencia para el conocimiento y decisión del conflicto, por la presencia de los diferentes factores que la integran. De otro lado, no se evidencia irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

El contrato de leasing financiero, es un contrato comercial especial, por medio del cual, una parte (la leasing) entrega a otra (el locatario) bienes adquiridos para el

efecto, a título de arrendamiento, financiando su uso y goce a cambio del pago de un canon que recibirá durante un plazo determinado, al final del cual el arrendatario o locatario tendrá la opción de compra del citado bien.

Es consustancial al leasing financiero, la opción de compra del bien por parte del locatario al finalizar el contrato, así como el valor de los cánones, y lleva implícito el precio del derecho a ejercer la opción de adquisición.

Inicialmente el contrato de leasing legalmente celebrado, presta mérito ejecutivo para el cobro de las obligaciones allí contenidas por aparecer claras, expresas, exigibles, provenientes del deudor y ser auténticos los documentos.

Así las cosas, observa el Despacho que dentro del plenario obra original del contrato de Leasing Habitacional No. 06000000400306129 de 31 de enero de 2019, relacionando los diversos aspectos que tienen que ver con las cosas que son de su esencia, como son el consentimiento, el objeto y el precio, donde la entidad bancaria demandante le entrega la tenencia del inmueble objeto de las pretensiones a la demandada **DIONICIA HURTADO AUNTA** (LOCATARIA).

Advierte el Despacho que el documento que recoge el acuerdo de voluntades respectivo, fue suscrito por la Sociedad Leasing **DAVIVIENDA S.A.** y la señora **DIONICIA HURTADO AUNTA** (LOCATARIA) y sobre él se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

De otro lado, la acción impetrada tiene su fundamento en el texto del artículo 2000 del Código Civil, el cual impone como obligación principal al arrendatario el pago del precio o renta dentro del término establecido para ello.

Igualmente encuentra el Juzgado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y obliga a ellas a cumplir lo pactado, debiendo, por lo demás ejecutarse de buena fe.

Consecuente con lo dicho se tiene entonces que la obligación primordial de los arrendatarios, en los contratos de ese linaje, es pagar el valor de la renta convenida en el lugar y tiempo estipulado; ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, so pena de incurrir en una flagrante violación de las cláusulas contractuales, violación que, en tratándose de contratos de arrendamiento, legitiman al arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado, situación que se ha dado en este caso por cuanto no se acreditó el pago de los cánones adeudados.

De esta suerte, ante la satisfacción por parte del demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.** de las diferentes exigencias de orden procesal y el silencio asumido por la locataria **DIONICIA HURTADO AUNTA**, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la sociedad leasing para solicitar la restitución del bien inmueble pretendido y por ello se impone que el Juzgado entre a proferir sentencia que despache favorablemente las pretensiones impetradas, tal como lo determina el artículo 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional No. 06000000400306129 de 31 de enero de 2019, celebrado entre EL BANCO

DAVIVIENDA S.A. y la señora **DIONICIA HURTADO AUNTA** respecto del inmueble distinguido como el inmueble ubicado en el Lote marcado con el No. 10 de la manzana “G” de la Urbanización La Colina, cuarto sector, etapa 2 del Municipio de Girardot, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-39218, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 3846 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaria Veinticinco del Circulo de Bogotá.


SEGUNDO: ORDENAR a la demandada DIONICIA HURTADO AUNTA, RESTITUIR de forma inmediata al BANCO DAVIVIENDA S.A. el inmueble distinguido como Lote marcado con el No. 10 de la manzana “G” de la Urbanización la colina, cuarto sector, etapa 2 del Municipio de Girardot, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-39218, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 3846 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaria Veinticinco del Circulo de Bogotá – Cundinamarca.

TERCERO: De no efectuarse la entrega del bien dado en leasing o arrendamiento financiero por parte de la señora **DIONICIA HURTADO AUNTA** al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** dentro de la ejecutoria de esta sentencia, se ordena comisionar con amplias facultades al Juzgado Civil Municipal de Girardot - Cundinamarca, a quien se librárá despacho comisorio con los insertos respectivos, debidamente autenticados por la Secretaría.

CUARTO: Se condena en **COSTAS** a la parte demandada en el presente proceso. Por Secretaría tásense. Fijense como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.00 M/CTE (numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2013), a cargo de la demandada **DIONICIA HURTADO AUNTA.**

QUINTO: Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



YAMITH RIAÑO SÁNCHEZ
El Juez

FIRMA DIGITAL
4 DE MARZO DE 2021

Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot

Notificación por Estado

Por anotación en estado No. 10, se notifica la providencia anterior, hoy 09 DE MARZO DE 2021.

La Secretaria,



MARÍA FERNANDA SOTO GUAYARA