

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Nueve (9) de Junio de dos mil Veintidós (2022).

PROBLEMA JURÍDICO

Proferir sentencia que defina las pretensiones de la demanda dentro del proceso de la referencia, surtido como se encuentra el trámite propio de esta instancia y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, y lo que conforme a derecho corresponda en el presente asunto.

SITUACIÓN FÁCTICA

Las pretensiones

En el libelo incoativo de la presente acción, la entidad BANCO DAVIVIENDA S. .A., por conducto de gestor especialmente designado, llamó al proceso en calidad de locataria y demandada a la señora MARÍA HAYDEE MEDINA DE GARCÍA, para que previa su citación y audiencia se declare la terminación del Contrato de contrato Leasing Habitacional del 15 de mayo de 2019, N° 06016356000280425 suscrito con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual éste entregó al locatario(s) a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDA COMO LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA C, LA CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DE LA URBANIZACION ALTOS DE LILI, UBICADA EN LA CARRERA 12 No. 32 – 103 DEL BARRIO ROSABLANCA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA). , cuyos linderos reposan en la escritura pública N° 518 DEL 02 DE MAYO DE 2019 otorgada en la Notaria PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT , identificada con matrícula inmobiliaria N° 307-86909 de la oficina de instrumentos públicos de GIRARDOT.

Se invocó como causal de terminación del contrato el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, por incurrir en mora en el pago desde el 15 de Enero de 2021.

Los hechos

Para sustentar las súplicas, se afirmó que:

La señora MARIA HAYDEE MEDINA DE GARCIA , en su calidad de locataria, suscribió el 15 de mayo de 2019, el Contrato Leasing Habitacional N° 06016356000280425 con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual éste entregó al locatario(s) a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDA COMO LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA C, LA CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DE LA URBANIZACION ALTOS DE LILI, UBICADA EN LA CARRERA 12 No. 32 – 103 DEL BARRIO ROSABLANCA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA). , cuyos linderos reposan en la escritura pública N° 518 DEL 02 DE MAYO DE 2019 otorgada en la Notaria PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT , identificada con matrícula inmobiliaria N° 307-86909 de la oficina de instrumentos públicos de GIRARDOT. SEGUNDO: El(la) locatario(a) según lo pactado en el contrato, recibió a título de mera tenencia precaria el activo ya descrito anteriormente de propiedad del BANCO DAVIVIENDA S.A., tal como lo establece la Cláusula SEXTA, del precitado contrato. TERCERO: En el contrato celebrado las partes pactaron como precio del mismo, un canon con modalidad mes vencido, el cual se calcularía conforme el contrato de leasing habitacional, un primer canon ordinario pagadero el 15/06/19 y así sucesivamente los primeros 15 días de cada mes. CUARTO: Las partes pactaron un plazo inicial de 240 meses contados a partir del 15/06/19, mediante 240 cuotas mensuales cada una por valor de \$945.000,00. QUINTO: El(la) locatario(a) ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento incurriendo en mora desde el 15/01/21.

En la cláusula vigésima sexta las partes acordaron como causa de terminación del contrato, la mora del locatario den el pago de los cánones, después de 90 días de mora, los que se encontraban cumplidos a la presentación de la demanda.

La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 19 de octubre de 2021 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificándose a la demandada por mensaje de datos a su correo electrónico, como se evidencia en el comprobante correspondiente de la empresa El Libertador donde obra acuso de recibido, con fecha de entrega del 2021-11-24 17:20:55, sin que obre en el expediente contestación de la demanda ni proposición de excepciones, habiendo transcurrido en silencio el término del traslado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y CONSIDERACIONES LEGALES

En el presente asunto se encuentran ajustados a ley los presupuestos jurídico-procesales que exige la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, por lo que la decisión debe ser, como lo es, necesariamente de mérito.

Respecto de las disposiciones de carácter sustancial y procesal aplicables al contrato se tiene:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes quienes, por ende, quedan obligadas a cumplir lo en él pactado, lo mismo que todo lo que emane de su naturaleza, debiéndose, por lo demás, ejecutar de buena fe.

En tanto de lo anterior el artículo 385 del Código General del Proceso, señala el trámite a seguir para efectos la restitución de bienes dados en arrendamiento, en otros procesos de restitución de tenencia.

Además de la anterior norma que regula la materia del contrato de arrendamiento financiero, se deberá acudir en lo pertinente, para efectos de su interpretación, a las normas del Código Civil. Y sin que se requiera de un exhaustivo estudio sobre la materia, es inocultable que, aplicadas al contrato materia de la presente acción de restitución las normas que son propias del arrendamiento, se advertirá que la inclusión de cláusulas en el mismo respecto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, facultaron a la arrendadora para solicitar la terminación del contrato respecto del bien identificado en la demanda y su consecuente restitución material.

Así, el 2º inciso del N° 4º del Art. 385 del C.G.P. indica que cuando la demanda se funda en la 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, éste 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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos tres periodos, a favor de aquel.

Entonces, ante el incumplimiento por parte de los arrendatarios de la cláusula Décimo Sexta del Contrato de Arrendamiento, se entiende que la restitución demandada está llamada a prosperar.

De modo que al no haber dado cumplimiento al pago de los cánones mes vencido de acuerdo a lo estipulado en dicho contrato, y en atención a la deuda del mes de Enero de 2.021, que sobrepasan los noventa (90) días para proceder a las acciones judiciales del caso, lo procedente es la restitución del bien dado en arrendamiento, tal como lo dispuso la cláusula acabada de citar.

Todo ello, unido a que el arrendatario al notificarse de la demanda no propuso las excepciones que la ley procesal les confiere para ejercitar su derecho a la defensa, permiten afirmar, sin vacilación, que no otra sino la determinación que se adoptara para poner fin al litigio, esto es declarar terminado el contrato con fundamento en el no pago de las rentas señaladas anteriormente y, en consecuencia, ordenar la restitución solicitada, será la que se señale en la parte resolutive de esta providencia.

De acuerdo con lo antes señalado y teniendo en cuenta las reglas sentadas en el citado artículo y que conforme con lo prescrito en el numeral 3º del art. 384 del Código General del Proceso, al no haberse desvirtuado por la demandada el cargo a ella endilgado en el libelo, esto es el no pago oportuno de los cánones adeudados antes señalados, para la fecha de presentación de la demanda, se impone acceder a lo en ella impetrado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito** de Girardot, 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 fecha 15 de Mayo de 2019, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S. A., como entidad arrendadora y MARÍA HAYDEE MEDINA DE GARCÍA, como arrendataria, sobre el siguiente bien inmueble, LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDA COMO LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA C, LA CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DE LA URBANIZACION ALTOS DE LILI, UBICADA EN LA CARRERA 12 No. 32 – 103 DEL BARRIO ROSABLANCA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA).

SEGUNDO. CONDENAR, como consecuencia de lo anterior a MARÍA HAYDEE MEDINA DE GARCÍA, como arrendataria, que en el término máximo de cinco (05) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, **RESTITUYA** a la entidad arrendadora, BANCO DAVIVIENDA S. A., el bien inmueble mencionado en el numeral anterior.

TERCERO. SIN CONDENACION EN COSTAS, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Nueve (9) de Junio de dos mil Veintidós (2022)

PROBLEMA JURÍDICO

Proferir sentencia que defina las pretensiones de la demanda dentro del proceso de la referencia, surtido como se encuentra el trámite propio de esta instancia y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, y lo que conforme a derecho corresponda en el presente asunto.

SITUACIÓN FÁCTICA

Las pretensiones

En el libelo incoativo de la presente acción, la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A., por conducto de gestor especialmente designado, llamó al proceso en calidad de locataria y demandada a la señora ZANDI DANIXA BARRERA RODRIGUEZ, para que previa su citación y audiencia se declare la terminación del Contrato de Leasing Habitacional N° 06000473800217115 suscrito el 17 de abril de 2019 con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual éste entregó al locatario a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) INTERIOR NUMERO DOS(2) TORRE NUMERO SIETE (7) Y EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184) QUE HACEN PARTE INTEGRANTE DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL LOS SAMANES FASE BY C TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 6 NUMERO DIECISIETE – DIEZ (17-10). , cuyos linderos reposan en la escritura pública N°506 DEL 04 DE ABRIL DE 2019 otorgada en la Notaria VEINTISEIS DEL CIRCULO DE BOGOTÁ , identificada con Matrícula Inmobiliaria N° 307-104781 de la oficina de instrumentos públicos de GIRARDOT

Se invocó como causal de terminación del contrato el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, por incurrir en mora en el pago de los cánones desde el 17 de Marzo de 2021.

Los hechos

Para sustentar las súplicas, se afirmó que:

PRIMERO: La señora ZANDI DANIXA BARRERA RODRIGUEZ , en su calidad de locataria, suscribió el 17 de abril de 2019, el Contrato de Leasing Habitacional N° 06000473800217115 con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual éste entregó al locatario(s) a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) INTERIOR NUMERO DOS (2) TORRE NUMERO SIETE (7) Y EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184) QUE HACEN PARTE INTEGRANTE DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL LOS SAMANES FASE BY C TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 6 NUMERO DIECISIETE – DIEZ (17-10). , cuyos linderos reposan en la escritura pública N°506 DEL 04 DE ABRIL DE 2019 otorgada en la Notaria VEINTISEIS DEL CIRCULO DE BOGOTÁ , identificada con matrícula inmobiliaria N° 307-104781 de la oficina de instrumentos públicos de GIRARDOT.

SEGUNDO: El(la) locatario(a) según lo pactado en el contrato, recibió a título de mera tenencia precaria el activo ya descrito anteriormente de propiedad del BANCODAVIVIENDA S.A., tal como lo establece la Cláusula SEXTA, del precitado contrato.

TERCERO: En el contrato celebrado las partes pactaron como precio del mismo, un canon con modalidad mes vencido, el cual se calcularía conforme el contrato de leasing habitacional, un primer canon ordinario pagadero el 17/05/19 y así sucesivamente los primeros 17 días de cada mes.

CUARTO: Las partes pactaron un plazo inicial de 120 meses contados a partir del 17/05/19, mediante 120 cuotas mensuales cada una por valor de \$1.360.000,00.

QUINTO: La locataria ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento, incurriendo en mora desde el 17/03/21, con saldo en mora de \$ 9'520.000 para septiembre del mismo año.

La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 19 de octubre de 2021 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificándose a la demandada por mensaje de datos a su correo electrónico, como se evidencia en el comprobante correspondiente de la empresa El Libertador donde obra acuso de recibido, con fecha de entrega del 2021-11-24 17:13:59.0, sin que obre en el expediente contestación de la demanda ni proposición de excepciones, habiendo transcurrido en silencio el término del traslado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y CONSIDERACIONES LEGALES

En el presente asunto se encuentran ajustados a ley los presupuestos jurídico-procesales que exige la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, por lo que la decisión debe ser, como lo es, necesariamente de mérito.

Respecto de las disposiciones de carácter sustancial y procesal aplicables al contrato se tiene:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes quienes, por ende, quedan obligadas a cumplir lo en él pactado, lo mismo que todo lo que emane de su naturaleza, debiéndose, por lo demás, ejecutar de buena fe.

En tanto de lo anterior el artículo 385 del Código General del Proceso, señala el trámite a seguir para efectos la restitución de bienes dados en arrendamiento, en otros procesos de restitución de tenencia.

Además de la anterior norma que regula la materia del contrato de arrendamiento financiero, se deberá acudir en lo pertinente, para efectos de su interpretación, a las normas del Código Civil. Y sin que se requiera de un exhaustivo estudio sobre la materia, es inocultable que, aplicadas al contrato materia de la presente acción de restitución las normas que son propias del arrendamiento, se advertirá que la inclusión de cláusulas en el mismo respecto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, facultaron a la arrendadora para solicitar la terminación del contrato respecto del bien identificado en la demanda y su consecuente restitución material.

Entonces, ante el incumplimiento por parte de la locataria del pago de los cánones referidos en los hechos citados anteriormente, se impone la aplicación del N° 1° de la cláusula vigésimo tercera del contrato de leasing que contempla como causa de terminación del contrato, la mora en el pago de cualquiera de uno de los cánones.

De modo que al no haber dado cumplimiento al pago de los cánones mes vencido de acuerdo a lo estipulado en dicho contrato, y en atención a la mora en que incurrió la locataria desde el 17 de marzo de 2021 hasta septiembre del mismo mes, que comprende la época de la presentación de la demanda, lo procedente es la declaración solicitada de terminación del contrato y la restitución del bien.

Todo ello, unido a que el arrendatario al notificarse de la demanda no propuso las excepciones que la ley procesal les confiere para ejercitar su derecho a la defensa, permiten afirmar, sin vacilación, que no otra sino la determinación que se adoptara para poner fin al litigio, esto es declarar terminado el contrato con fundamento en el no pago de los cánones señalados anteriormente y, en consecuencia, ordenar la restitución solicitada, será la que se señale en la parte resolutive de esta providencia.

De acuerdo con lo antes señalado y teniendo en cuenta las reglas sentadas en el citado artículo y que conforme con lo prescrito en el numeral 3° del art. 384 del Código General del Proceso, al no haberse desvirtuado por la demandada el cargo a ella endilgado en el libelo, esto el no pago oportuno de los cánones adeudados antes señalados, para la fecha de presentación de la demanda, se impone acceder a lo en ella impetrado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito** de Girardot, Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional N° 06000473800217115 suscrito el 17 de abril de 2019 con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual éste entregó al locatario a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) INTERIOR NUMERO DOS (2) TORRE NUMERO SIETE (7) Y EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184) QUE HACEN PARTE INTEGRANTE DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL LOS SAMANES FASE BY C TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALE 6 NUMERO DIECISIETE – DIEZ (17-10), cuyos linderos reposan en la escritura pública N° 506 DEL 04 DE ABRIL DE 2019 otorgada en la Notaria VEINTISEIS DEL CIRCULO DE BOGOTÁ , identificada con Matrícula Inmobiliaria N° 307-104781 de la oficina de instrumentos públicos de GIRARDOT

SEGUNDO. CONDENAR, como consecuencia de lo anterior a la demandada señora ZANDI DANIXA BARRERA RODRIGUEZ como locataria, que en el término máximo de cinco (05) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, **RESTITUYA** a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el bien inmueble mencionado en el numeral anterior.

TERCERO. SIN CONDENA EN COSTAS, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

INFORME SECRETARIAL. 20 de Abril de 2.022. Se incorpora al proceso EJECUTIVO N° 2014-00160, que se encuentra al despacho el anterior memorial - Avalúo Comercial. Sírvase proveer.


LEYDA SARIID GUZMÁN BARRETO
Secretaria

REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 00160/14
Demandante: CONJUNTO LOS ALCATRACES II
Demandado: JORGE E. GONZÁLEZ BUITRAGO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Siete (7) de Junio de dos mil Veintidós (2.022).

Se pone en conocimiento de las partes, la llegada del anterior Despacho Comisorio, para los fines legales del Art. 40 del Código General del Proceso. Publíquese en el micrositio creado para este despacho judicial en la página de la Rama Judicial – TRASLADOS ORDINARIOS – ESPECIALES.

Por secretaría publíquese en el micrositio creado para este despacho judicial en la página de la Rama Judicial – TRASLADOS ORDINARIOS – ESPECIALES y córrase traslado de la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDTIO.

De conformidad con lo establecido en el Numeral 2° del Art.444 del C.G.P., por el término legal de DIEZ (10) días, se corre traslado a la parte contraria, del anterior AVALÚO COMERCIAL del INMUEBLE OBJETO DE VENTA, por el **VALOR de \$ 135'123,448.00**, efectuado por la parte actora. Publíquese en el micrositio creado para este despacho judicial en la página de la Rama Judicial – TRASLADOS ORDINARIOS – ESPECIALES.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA