

Ref: PROCESO VERBAL SIMULACION CONTRATO MATRIMONIO
De: JUAN BAUTISTA LINEROS URREGO
Contra: AMANDA MONTAÑEZ ROA
Rad: 25307 31 03 002 2021 00036 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Treinta y Uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

DECLARAR INADMISIBLE la anterior demanda, para que, dentro del término de cinco días, so pena de **rechazo**; la parte actora subsane los siguientes defectos de conformidad con lo preceptuado por el art. 90 de la Codificación Procesal Civil:

La parte demandante deberá adecuar y aclarar poder y demanda, por existir indebida acumulación de pretensiones, pues conforme a la pretensión de simulación del contrato de matrimonio, dicha petición es de competencia del Juez Civil del Circuito, mientras que las demás pretensiones solicitadas esto es, nulidad del matrimonio, divorcio, declaración de disolución y liquidación de la sociedad conyugal pertenece su tramite al juez de familia.

Véase, que existen dos figuras procesales que trae el Código Civil, con las cuales se podría atacar la institución del matrimonio civil.

Pues de acuerdo con el artículo 140 del Código Civil, existen unas causales taxativas para declarar la nulidad del matrimonio civil, y de otro lado, de un contrato, es aplicable lo referente a la acción de simulación, bajo este entendido, la posible declaración de la simulación del vínculo matrimonial significa que no nació a la vida jurídica y, por ende, el estado civil de casado tampoco lo hizo, circunstancia que difiere de la anulación nupcial, considerando que en esta se reconoce que el estado civil sí se adquirió, pero cesa ante la declaratoria judicial, por ello se deberán adecuar las pretensiones de la demanda.

NOTIFÍQUESE
El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Treinta y Uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

DECLARAR INADMISIBLE la anterior demanda, para que, dentro del término de cinco días, so pena de **rechazo**; la parte actora subsane los siguientes defectos de conformidad con lo preceptuado por el art. 90 de la Codificación Procesal Civil:

1.- La parte actora deberá aportar certificado de Tradición y Libertad que expide la respectiva Oficina de Registro de instrumentos Públicos, con vigencia de este no superior a un (1) mes de expedición. (Inc. 2do del art 406 C.G.P.)

2.- La parte demandante deberá dar cumplimiento a lo señalado en el num.4to art. 26 del C.G.P. Aportando el correspondiente certificado catastral del predio a dividir expedido por el I.G.A.C.

3.- La parte actora deberá en todo caso, aportar el dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. Como se advierte no es una carga que la parte demandante pueda trasladar a terceros o a la administración pública de justicia. (CGP, art. 406, inc. 3).

NOTIFÍQUESE
El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

106

Rad. 00024-2020
PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
De: ANA MERCEDES CRUZ DE HERNÁNDEZ y CECILIA CRANE URUEÑA
Contra: EDUERDO, NELLY CRANE URUEÑA, OTROS E INDETERMINADOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Se resolverá el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuestos en contra del auto del 10 de marzo de 2020 con el que se inadmitió la demanda.

Igualmente se decidirá sobre otros requisitos omitidos con la demanda para que sean subsanados, y así poder dar claridad a las pretensiones.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Se plantean para determinar:

1. si es requisito de toda demanda aportar las direcciones físicas y electrónicas de los demandados, y la aportación del poder en el que se incluya a la totalidad de las personas contra quienes se pretende dirigir la demanda, si en la demanda de pertenencia de inmueble se exige legalmente como requisitos de la misma, dirigirla en contra de las personas titulares de derechos reales principales y del acreedor hipotecario,
2. Si asiste razón al recurrente cuando alega en contra de las exigencias hechas en el auto que inadmite la demanda, y que fueron realizadas de acuerdo con los anteriores aspectos legales de requisitos y anexos de la demanda.

3. Si con base en los datos de identificación e individualización proporcionados en las pretensiones de la demanda, es posible dar claridad y precisión a las pretensiones de la demanda.

ARGUMENTACIÓN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

El numeral 10º del artículo 82 del Código General del Proceso trae como requisito de la demanda el lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

El numeral primero del artículo 84 ibídem ordena como anexo a la demanda, el poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.

El numeral 5º del artículo 375 del mismo código dispone, que "A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario."

El numeral 4º del artículo 82 del C. G. del P. exige como requisito de la demanda "Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad".

ARGUMENTACIÓN PROBATORIA

En la demanda no se incluyen todos los titulares de los derechos reales registrados en los folios de las matrículas inmobiliarias, correspondientes a los inmuebles de mayor extensión en los que se encuentran ubicados los lotes pretendidos en pertenencia.

Tampoco se dirigió la demanda en contra de los acreedores hipotecarios registrado en los mismos folios.

El poder no fue conferido para demandar a todos los titulares de derechos reales, incluidos los titulares del derecho real accesorio de hipoteca.

A pesar de existir otro proceso entre las mismas partes, en el que se registran los datos necesarios, no se indicó el lugar para las notificaciones de algunos de los demandados, habiéndose solicitado infundadamente el emplazamiento de los mismos.

El capítulo de las pretensiones de la demanda se divide de acuerdo con las demandantes, pidiendo la declaración de pertenencia de dos inmuebles para cada una, así: los lotes N° 3 y "LAHUERTA" para CECILIA CRANE URUEÑA y los lotes N° 1 y G2 A para ANA MERCEDES CRUZ DE HERNÁNDEZ.

Cuando se identifican los inmuebles en cada una de las pretensiones, se omiten la indicación de la matrícula inmobiliaria a la que corresponden y la cabida de cada inmueble pretendido, haciéndose una descripción de los linderos de acuerdo con unos mojones numerados indicando la longitud entre los mismos; encontrándose contradicciones con los anexos de la demanda, pues a la misma se aportaron unos planos individuales de tres de los lotes pretendidos y otros planos en los que se presentan varios lotes colindantes, hallándose contradicciones entre los números de los mojones o puntos y las cabidas de los lotes entre los planos individuales y el plano de los varios lotes colindantes, sin que en ninguno de los anexos obre plano del lote "LA HUERTA", ni los datos de su cabida o área, que de acuerdo con el relato de uno de los hechos pareciera que se encuentra inmerso en el lote N° 4.

RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

Los recursos se basan en que los lotes pretendidos no tienen matrícula inmobiliaria, razón por la cual no es posible acceder a las exigencias del auto recurrido; resultando a todas luces infundada la razón esgrimida, pues como dichos lotes se encuentran inmersos en inmuebles de mayor extensión, según se afirma en la demanda, es respecto de estos y de acuerdo con sus matrículas inmobiliarias que el demandante debe satisfacer los requerimientos del despacho, so pena del rechazo de la demanda.

En lo que respecta a los requisitos y anexos generales para todas las demandas, como lo es indicar el lugar y direcciones físicas y electrónicas para surtir las notificaciones; resulta elemental que si no se reúnen con el libelo tampoco podrá ser admitido el mismo, procediendo su rechazo cuando no se atienden las exigencias del auto que ordena subsanarla.

De esta forma la argumentación de los recursos no se basa en las normas legales pertinentes, sino que las contradice flagrantemente; sin que pueda entonces ser atendida para reponer la decisión recurrida.

En lo que respecta con el recurso subsidiario de apelación, el mismo no se concederá por no encontrarse enlistado en el artículo 321 del C.G.P. ni otra disposición especial.

En lo que tiene que ver con el numeral 4ª del Art. 82 C.G.P., que exige como uno de los requisitos de la demanda "Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad", y que hace relación en el presente asunto con la identificación completa,

207/

clara y precisa de los inmuebles pretendidos, es evidente que la demanda no cumple a cabalidad con dicha exigencia, pues a pesar que en el encabezado de la misma se indicaron las matrículas a las que corresponde cada inmueble pretendido, y se aportaron planos que al parecer corresponden a dichos inmuebles, se encuentran contradicciones entre dichos anexos, pues mientras en unos planos es presentada una cabida o área, la misma es diferente para el mismo lotes en otro plano, sin que se haya aportado dato ni anexo alguno sobre la cabida del lote "LA HUERTA", ni de los linderos presentados con los mojones indicados en la pretensión correspondiente.

De acuerdo con la falta de claridad y precisión que se evidencia con la simple lectura de las pretensiones y la consulta de los planos anexos, se hace necesario que se aclaren y precisen las mismas, con la identificación e individualización completa, clara y precisa de cada inmueble pretendido, con la indicación del anexo y folio en el que se encuentra el plano referido, y al que se refieren los mojones o puntos mencionados para cada lote, la cabida o área de cada inmueble pretendido y la matrícula inmobiliaria dentro de la cual está ubicado.

DECISIÓN

Con base en las anteriores consideraciones el Despacho

RESUELVE


PRIMERO: No reponer el auto recurrido del 10 de marzo de 2020 con el que se inadmitió la demanda.

SEGUNDO: No conceder el recurso de apelación por ser improcedente en contra de la decisión recurrida.

TERCERO: Adicionar la inadmisión de la demanda por la falta de claridad y precisión de las pretensiones, para que sea subsanado el libelo en el término de cinco (5) días, también es este aspecto según las consideraciones anteriores, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

117

Ref: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
Nº 25307310300220190019400
VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA
Demandante: BANCO DAVIENDA S. A.
Demandado: JOSE ALFONSO ROJAS ROMERO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Treinta y uno (31) de Mayo de dos mil Veintiuno (2.021).

PROBLEMA JURÍDICO

La 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 demandado al señor JOSE ALFONSO ROJAS ROMERO; locatario para que previa citación y audiencia se declarara la terminación del contrato de leasing habitacional de fecha 05 de Agosto de 2.016, No. 06016356200056328, respecto del bien inmueble identificado en la demanda y, en consecuencia, se ordenara su restitución real y material.

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 05 de Marzo de 2019.

Los hechos:

Para sustentar las súplicas, se afirmó que el 05 de Agosto de 2.016, los extremos procesales suscribieron contrato de Leasing Habitacional, en virtud del cual el demandado recibió el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 357-59111, ubicado en el Condominio Quintas de San Francisco Segunda Etapa casa 5 de la manzana I del Municipio de Flandes Tolima. El inmueble es una casa de habitación construida en un lote de terreno con una extensión superficial de 189.00

M2 consta de un piso; con un área construida de 112.62 M2 consta de alcoba principal con baños, dos alcobas, baño social, patio, cocina, sala comedor, y cuarto de ropas. Cuyos linderos son: por el frente con la vía interna del condominio en 4.55 ML con acceso muro y ventana común fachada en 2.50 ML con muro y ventana común que dan al espacio de parqueo en 2.80 ML con muro y ventana común que dan al espacio de parqueo ; por un costado en línea recta en 13.45 con columnas y muros comunes por el otro costado en 15.85 ML con columnas y muros y encierra. CENIT con cubierta común NADIR con placa común del primer piso.

La duración del contrato sería de 180 meses, a partir del 5 de Noviembre de 2014. El valor del bien inmueble fue de \$170.000.000.00; valor del contrato \$136.000.000.00.

Como contraprestación, pagarían a partir del 5 de diciembre de 2014, cánones de arrendamiento por valor mensual de \$1.580.000.00 M/cte.

En el contrato se estipuló una opción de adquisición (Cláusula cuarta numeral 9 folio 7 vto) y se pactó que se cancelara cero pesos.

Como causales de terminación (cláusula vigésima sexta, folio 10 vto) se fijaron, entre otras, la mora en el pago de los cánones. Además, se convino, en el párrafo de esta misma cláusula, que, en caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el locatario haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciere, el locatario se colocará en mora de entregar el bien respectivo.

En la cláusula vigésimo quinta (folio 10) se convino la restitución del bien a la terminación de este contrato por cualquier causa el locatario se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que esta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. (...)

A la fecha de presentación de la demanda el locatario está en mora en los cánones de arrendamiento desde el día 05 de Marzo de 2019; señalándose ésta como la causal que motivó la solicitud de terminación del contrato y por ende, la restitución del bien objeto del mismo.

Igualmente se observa que en la cláusula vigésima (vista a folio 09 vto) el demandado renuncia expresamente a los requerimientos para su constitución en mora.

La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 15 de noviembre de 2019 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificando DE MANERA ELECTRONICA al demandado JOSE ALFONSO ROJAS ROMERO, conforme cotejo de notificación y anexos vistos a folios 102 AL 104, quien dentro del término de ley para contestar guardó silencio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 de leasing 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.

Naturaleza jurídica del contrato de leasing:

En sentido amplio se puede indicar que el leasing es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Bajo el supuesto anterior puede señalar que el leasing, en lenguaje jurídico común es un contrato de arrendamiento, con la excepción de que el arrendador siempre se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente decreto. (Parágrafo del art. 1ro del Decreto 17878 de 2004),

De acuerdo a lo dicho se tiene entonces que estando revestido el contrato de arrendamiento de bienes mueble e inmuebles de todas las formalidades legales, obliga a las partes a cumplir lo en él pactado, esto es, al arrendador o a la Compañía de Financiamiento Comercial o entidad autorizada, a entregar al arrendatario o locatario, el bien objeto del negocio jurídico celebrado para que goce y disfrute de él, en tanto que la demandada, en su calidad de arrendataria o locataria, debían pagar a la arrendadora el respectivo canon de arrendamiento dentro del término convenido y como una retribución o contraprestación para la arrendadora al verse privada del uso y goce del bien arrendado.

Hecha la reflexión precedente, sobre la naturaleza y características del contrato de arrendamiento, bajo la modalidad de leasing, se observa por el despacho, que es evidente que el contrato de que trata el proceso de la referencia, ajustado entre las partes satisface a plenitud los requerimientos legales a que está sujeto este tipo de acuerdos. Si se atiende, en efecto, a la definición que del contrato de arrendamiento financiero que suministra el artículo 3ro del Decreto 1787 de 2004.

Expresa la norma referente a la Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, que "*Se entiende por operación de leasing*

habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."

Además de la anterior norma que regula la materia del contrato de arrendamiento financiero, se deberá acudir en lo pertinente, para efectos 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 de leasing financiero respecto del bien identificado en la demanda y su consecuente restitución material.

Entonces, ante el incumplimiento por parte del arrendatario de la cláusula 26 del contrato de leasing, numeral primero, se entiende que El locatario no tenía el ánimo de hacerse a la propiedad del inmueble entregado en virtud del mismo, motivo por el cual 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 Marzo de 2019, que sobrepasan los noventa (90) días para proceder a las acciones judiciales del caso, y de que trata el numeral primero de la cláusula 20 del contrato, lo procedente es la restitución del bien dado en leasing, 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 el demandado el cargo a él 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 Financiero Leasing No. 06016356200056328 de fecha 05 de Agosto de 2.016, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S. A., como entidad arrendadora, y el señor JOSE ALFONSO ROJAS ROMERO, como arrendatario, sobre el siguiente bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 357-59111, ubicado en el Condominio Quintas de San Francisco Segunda Etapa casa 5 de la manzana I del Municipio de Flandes Tolima. El inmueble es una casa de habitación construida en un lote de terreno con una extensión superficial de 189.00 M2 consta de un piso; con un área construida de 112.62 M2 consta de alcoba principal con baños, dos alcobas, baño social, patio, cocina, sala comedor, y cuarto de ropas. Cuyos linderos son: por el frente con la vía interna del condominio en 4.55 ML con acceso muro y ventana común fachada en 2.50 ML con muro y ventana común que dan al espacio de parqueo en 2.80 ML con muro y ventana común que dan al espacio de parqueo; por un costado en línea recta en 13.45 con columnas y muros comunes por el otro costado en 15.85 ML con columnas y muros y encierra. CENIT con cubierta común NADIR con placa común del primer piso.

SEGUNDO. CONDENAR, como consecuencia de lo anterior al señor JOSE ALFONSO ROJAS ROMERO, como locatario, que en el término máximo de cinco (05) días, contados a partir de la ejecutora de la presente sentencia RESTITUYA a la entidad arrendadora, 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

72

Ref: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
N° 25307310300220190021700
VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA
Demandante: BANCO DAVIENDA S. A.
Demandado: MARIO WILLIAM BERRIO RUBIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Treinta y uno (31) de Mayo de dos mil Veintiuno (2.021).

PROBLEMA JURÍDICO

La 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 demandado al señor MARIO WILLIAM BERRIO RUBIO; locatario para que previa citación y audiencia se declarara la terminación del contrato de leasing habitacional de fecha 05 de Agosto de 2.016, No. 060163560000225750, respecto del bien inmueble identificado en la demanda y, en consecuencia, se ordenara su restitución real y material.

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 05 de Mayo de 2019.

Los hechos:

Para sustentar las súplicas, se afirmó que el 05 de Agosto de 2.016, los extremos procesales suscribieron contrato de Leasing Habitacional, en virtud del cual el demandado recibió el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 357-53343, ubicado en el Conjunto Residencia Condominio Altagracia Etapa I casa 3 de la manzana B. del Municipio de Flandes Tolima. El inmueble es una casa de habitación construida en un lote de terreno con una extensión superficial de 98.00 M2 consta de dos niveles; consta de sala comedor, estar de habitaciones, 4 habitaciones, 4 baños privados, balcón, cocina, patio interior y garaje descubierto,

73/

el área construida es mas o menos de 168.00 M2. contenido dentro de los siguientes linderos Por el NORTE en 14.00 M con el lote N° 2, Por el SUR en 14.00 M con el lote N° 4 Por el ORIENTE en 7.00 M con zona verde, de uso exclusivo, y por EL OCCIDENTE en 7.00 M colindando con el Lote Altagracia

La duración del contrato sería de 204 meses, a partir del 5 de septiembre de 2016. El valor del bien inmueble fue de \$200.000.000.00; valor del contrato \$150.000.000.00.

Como contraprestación, pagarían a partir del 18 de Octubre de 2.017, cánones de arrendamiento por valor mensual de \$1.715.000.00 M/cte.

En el contrato se estipuló una opción de adquisición (Cláusula cuarta numeral 9 folio 7 vto) y se pactó que se cancelara cero pesos.

Como causales de terminación (cláusula vigésima sexta, folio 10 vto) se fijaron, entre otras, la mora en el pago de los cánones. Además, se convino, en el parágrafo de esta misma cláusula, que, en caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el locatario haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciera, el locatario se colocará en mora de entregar el bien respectivo.

En la cláusula vigésimo quinta (folio 10) se convino la restitución del bien a la terminación de este contrato por cualquier causa el locatario se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que esta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. (...)

A la fecha de presentación de la demanda el locatario está en mora en los cánones de arrendamiento desde el día 05 de Mayo de 2.019; señalándose ésta como la causal que motivó la solicitud de terminación del contrato y por ende, la restitución del bien objeto del mismo.

Igualmente se observa que en la cláusula vigésima (vista a folio 09 vto) el demandado renuncia expresamente a los requerimientos para su constitución en mora.

La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 20 de Enero de 2020 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificando DE MANERA ELECTRONICA al demandado RICARDO RODRIGUEZ VANEGAS, conforme cotejo de notificación y anexos vistos a folios 64 al 68, quien dentro del término de ley para contestar guardó silencio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 de leasing 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.

Naturaleza jurídica del contrato de leasing:

En sentido amplio se puede indicar que el leasing es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Bajo el supuesto anterior puede señalar que el leasing, en lenguaje jurídico común es un contrato de arrendamiento, con la excepción de que el arrendador siempre se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente decreto. (Parágrafo del art. 1ro del Decreto 17878 de 2004),

De acuerdo a lo dicho se tiene entonces que estando revestido el contrato de arrendamiento de bienes mueble e inmuebles de todas las formalidades legales, obliga a las partes a cumplir lo en él pactado, esto es, al arrendador o a la Compañía de Financiamiento Comercial o entidad autorizada, a entregar al arrendatario o locatario, el bien objeto del negocio jurídico celebrado para que goce y disfrute de él, en tanto que la demandada, en su calidad de arrendataria o locataria, debían pagar a la arrendadora el respectivo canon de arrendamiento dentro del término convenido y como una retribución o contraprestación para la arrendadora al verse privada del uso y goce del bien arrendado.

Hecha la reflexión precedente, sobre la naturaleza y características del contrato de arrendamiento, bajo la modalidad de leasing, se observa por el despacho, que es evidente que el contrato de que trata el proceso de la referencia, ajustado entre las partes satisface a plenitud los requerimientos legales a que está sujeto este tipo de acuerdos. Si se atiende, en efecto, a la definición que del contrato de arrendamiento financiero que suministra el artículo 3ro del Decreto 1787 de 2004.

Expresa la norma referente a la Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, que *"Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo ven-cimiento el bien se restituye a su propietario*

25/

o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."

Además de la anterior norma que regula la materia del contrato de arrendamiento financiero, se deberá acudir en lo pertinente, para efectos 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 de leasing financiero respecto del bien identificado en la demanda y su consecuente restitución material.

Entonces, ante el incumplimiento por parte del arrendatario de la cláusula 26 del contrato de leasing, numeral primero, se entiende que El locatario no tenía el ánimo de hacerse a la propiedad del inmueble entregado en virtud del mismo, motivo por el cual 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 Mayo de 2019, que sobrepasan los noventa (90) días para proceder a las acciones judiciales del caso, y de que trata el numeral primero de la cláusula 20 del contrato, lo procedente es la restitución del bien dado en leasing, 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 el demandado el cargo a él 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 Financiero Leasing No. 060163560000225750 de fecha 05 de Agosto de 2.016, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S. A., como entidad arrendadora, y el señor MARIO WILLIAM BERRIO RUBIO, como arrendatario, sobre el siguiente bien inmueble identificado con

76/

el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. No. 357-53343, ubicado en el Conjunto Residencia Condominio Altagracia Etapa I casa 3 de la manzana B. del Municipio de Flandes Tolima. El inmueble es una casa de habitación construida en un lote de terreno con una extensión superficial de 98.00 M2 consta de dos niveles; consta de sala comedor, estar de habitaciones, 4 habitaciones, 4 baños privados, balcón , cocina, patio interior y garaje descubierto, el área construida es mas o menos de 168.00 M2. contenido dentro de los siguientes linderos Por el NORTE en 14.00 M con el lote N° 2, Por el SUR en 14.00 M con el lote N° 4 Por el ORIENTE en 7.00 M con zona verde, de uso exclusivo, y por EL OCCIDENTE en 7.00 M colindando con el Lote Altagracia.

SEGUNDO. CONDENAR, como consecuencia de lo anterior al señor MARIO WILLIAM BERRIO RUBÍO, como locatario, que en el término máximo de cinco (05) días, contados a partir de la ejecutora de la presente sentencia RESTITUYA a la entidad arrendadora, 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

Ref: VERBAL DE RESTITUCIÓN
De: BANCO BANCOLOMBIA S.A.
Contra: HOOVER ISNARDO NEISA GODOY y otra.
Rad: 25307 31 03 002 2021 000044 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Treinta y Uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Problema Jurídico

Determinar si se reúnen los requisitos y exigencias formales, los presupuestos procesales, y si se acompañan los anexos obligatorios con la presente demanda, encaminados a lograr su admisión, y el desarrollo del trámite legal.

Como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los arts. 82, 83, 84, s.s. y 384 del C. G del P.; el juzgado **dispone**:

ADMITIR la anterior demanda de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantada por **BANCOLOMBIA** y en contra de **HOOVER ISNARDO NEISA GODOY y DORIS SAAVEDRA GONZALEZ**.

En consecuencia, de ella córrase traslado a las demandadas por el término de veinte (20) días.

Notifíquese esta providencia a la demandada realizando las comunicaciones conforme lo ordena el Art. 8° del Decreto 806 de 2020, que suspendió temporalmente los artículos 291 a 293 y 301 del C.G.P., remitiendo copias de la demanda y sus anexos a la dirección electrónica o sitio que suministró el interesado en la notificación, en la forma prevista por los arts. 291 a 295 y 301 del C. G del P.

Tramitase por el procedimiento **Verbal**

Reconocer a la Dr. (a): **VALENTINA CORREA CASTRILLON**, abogada en ejercicio, como apoderada judicial de la parte demandante en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA