

INFORME SECRETARIAL.- Girardot, Cund., 19 de Noviembre de 2.021.
Al despacho del señor juez, las presentes diligencias para que se sirva resolver la anterior solicitud, informando que la demandada aún no ha sido notificada ni se ha practicado medida cautelar. Sírvase proveer.


LEYDA SARIID GUZMÁN BARRETO
Secretaria

Ref: PERTENENCIA N° 00026/21
Demandante: DANNY QUIJANO CORTÉS Y OTRO
Demandado: MIGUEL ESPINOSA PAEZ Y OTROS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Doce (12) de Enero de dos mil Veintidós (2.022).

Por ser procedente y de conformidad con lo establecido en el Art. 92 del C.G.P., se autoriza el retiro de la demanda, toda vez que aún no se ha notificado a la parte demandada ni se han practicado medidas cautelares. Téngase por retirada una vez cobre ejecutoria este proveído.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref.: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
Rad.253073103002202100103-00
VERBAL: RESTITUCIÓN DE TENENCIA.
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados: CARLOS FERNANDO QUINTERO BAUTE Y OTRA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Dieciséis (16) de Diciembre de dos mil Veintiuno (2021).

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 demandado a CARLOS FERNANDO QUINTERO BAUTE y DEYSSI LORENA BACCA GUERRA - locatarios para que previa citación y audiencia se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional de fecha 30 de Diciembre de 2015 No. 060004635000332211, 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 28 de Mayo de 2019.

Los hechos

Para sustentar las súplicas, se afirmó que el 30 de Diciembre de 2015, el extremo procesal suscribió contrato de Leasing Habitacional, en virtud del cual los

demandados recibieron el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-82617, Predio Urbano Ubicado en la Call 11 # 24 – 120 CASA INTERIOR 30 BLOQUE B DEL CONJUNTO LA FONTANA – PROPIEDAD HORIZONTAL del área Urbana del Municipio de Girardot, Cund., alinderada así: Por el NORTE: En Longitud aproximada de 6.50 Mts., con el lote para la casa del Interior N° 42 del mismo Bloque y del mismo conjunto. Por el SUR: En longitud aproximada de 6.50 Mts., con parte de la Zona Común del mismo bloque y del mismo conjunto. Por el ORIENTE: En longitud de 12.00 Mts., con el lote para la Casa Interior N° 31 del mismo Bloque y del mismo conjunto; y por el OCCIDENTE: En longitud aproximada de 12.00 Mts., con el lote para la Casa Interior N° 29 del mismo Bloque y del mismo conjunto. El inmueble consta de Primer piso, Segundo Piso y Cubierta; El Primero Piso: Antejardín, garaje, hall de acceso, sala, comedor, cocina, un baño, una alcoba y zona o patio de ropas. Segundo Piso: Escalera, hall, tres alcobas, dos baños y un balcón. Último Nivel: Cubierta en Teja de Eternit y placa con tanque de reserva.

La duración del contrato sería de 180 meses, a inicialmente a partir del 30 de Enero de 2016, pero posteriormente mediante otro sí, se modificó la fecha de 28 de Febrero de 2.017. El valor del bien fue de \$227'000.000.00; valor del contrato \$181'600.000.00.

Como contraprestación, pagarían a partir del 28 de Febrero de 2017, cánones de arrendamiento por valor mensual de \$ 2'815.000,00.

En el contrato se estipuló una opción de adquisición (Cláusula Vigésima Séptima (Fl.11 Vto.) y se pactó como fecha para el ejercicio de esta opción los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo del leasing.

Como causales de terminación (cláusula vigésima sexta, folio 10Vto.) 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 7) 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 los locatarios adeudan al demandante los cánones desde el mes de Mayo 23 de 2.019 hasta Junio 28 de 2.021, más sus intereses de mora.

A la fecha de presentación de la demanda los locatarios están en mora respecto de los cánones dejados de cancelar, 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 vigésimo Octava los demandados renuncian expresamente a los requerimientos para su constitución en mora.

La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 30 de Agosto de 2021 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificándose personal y electrónicamente a los demandados, como se detalla a folios 98 a 299, quienes dentro del término de ley para contestar guardaron silencio.

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 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 los demandados, en su calidad de arrendatarios o locatarios, 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 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 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, 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 23 de 2.019 hasta Junio 28 de 2.021, que sobrepasan los noventa (90) días para proceder a las acciones judiciales del caso, y de que trata el parágrafo primero de la cláusula 26 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 los arrendatarios al notificarse de la demanda no propusieron las excepciones que la ley procesal le 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 3° del art. 384 del Código General del Proceso, al no haberse desvirtuado por los demandados el cargo a ellos endilgados 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 Arrendamiento Financiero Leasing No. 060004635000332211 de fecha 30 de Diciembre de 2015, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S. A., como entidad arrendadora y los señores CARLOS FERNANDO QUINTERO BAUTE y DEYSSI LORENA BACCA GUERRA, como arrendatarios, sobre el siguiente bien inmueble, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 307-82617, Predio Urbano Ubicado en la Call 11 # 24 – 120 CASA INTERIOR 30 BLOQUE B DEL CONJUNTO LA FONTANA – PROPIEDAD HORIZONTAL del área Urbana del Municipio de Girardot, Cund., alinderada así: Por el NORTE: En Longitud aproximada de 6.50 Mts., con el lote para la casa del Interior N° 42 del mismo Bloque y del mismo conjunto. Por el SUR: En longitud aproximada de 6.50 Mts., con parte de la Zona Común del mismo bloque y del mismo conjunto. Por el ORIENTE: En longitud de 12.00 Mts., con el lote para la Casa Interior N° 31 del mismo Bloque y del mismo conjunto; y por el OCCIDENTE: En longitud aproximada de 12.00 Mts., con el lote para la Casa Interior N° 29 del mismo Bloque y del mismo conjunto. El inmueble consta de Primer piso, Segundo Piso y Cubierta; El Primero Piso: Antejardín, garaje, hall de acceso, sala, comedor, cocina, un baño, una alcoba y zona o patio de ropas. Segundo Piso: Escalera, hall, tres alcobas, dos baños y un balcón. Último Nivel: Cubierta en Teja de Eternit y placa con tanque de reserva.

SEGUNDO. CONDENAR, como consecuencia de lo anterior a los señores **CARLOS FERNANDO QUINTERO BAUTE** y **DEYSSI LORENA BACCA GUERRA**, como locatarios, 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 CONDENA EN COSTAS, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

INFORME SECRETARIAL.- Girardot, Cund., 30 de Noviembre de 2.021.
Al despacho del señor juez, las presentes diligencias, informando que la demanda no fue subsanada. Sírvese proveer.


LEYDA SARIID GUZMÁN BARRETO
Secretaria

Ref: RESTITUCIÓN N° 00138/21
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S. A.
Demandados: LUISA FERNANDA RINCÓN ZAMORA Y OTRO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Catorce (14) de Enero de dos mil Veintidós (2.022).

Comoquiera que la parte interesada no dio cumplimiento a lo ordenado en el auto del Siete (7) de Septiembre de dos mil Veintiuno (2.021) subsanando la demanda, el juzgado RECHAZA la misma y ordena devolverla junto con sus anexos. Téngase por retirada la demanda, en firme esta providencia.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Doce (12) de Enero de dos mil Veintidós (2.022).

Se incorpora para los fines legales pertinentes, el nuevo diligenciamiento de la Notificación Personal Electrónica surtida por la parte actora a la demandada.

Sería del caso decidir sobre el trámite del Recurso de Reposición, interpuesto por el apoderado de la parte actora, impetrado en contra de la providencia que No tuvo en cuenta la notificación que surtió inicialmente a la parte pasiva, pero se detalla según el archivo adjunto a la reposición, que diligenciada nuevamente la Notificación Personal Electrónica a la parte demandada en esta última ocasión sí se realizó en debida forma, por lo que por sustracción de materia dicho recurso no será resuelto.

Téngase en cuenta que Notificada Personal y Electrónicamente a la demandada NIDIA MIREYA VACA LZOANO, vencidos los términos de ley, aquella GUARDO SILENCIO.

En firme este proveído ingresen las diligencias al despacho para los fines legales pertinentes.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: EJECUTIVO HIPOTECARIO N° 00062/21
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S. A.
Demandadas: ELSY HOYOS TAMAYO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Catorce (14) de Enero de dos mil Veintidós (2.022).

PROBLEMA JURÍDICO

Resolver la solicitud elevada por tanto por la demandada como el apoderado del BANCO DE OCCIDENTE S. A. sobre la terminación del proceso por pago de las cuotas en mora y normalización del crédito.

SITUACIÓN FÁCTICA

Encontrándose el proceso pendiente por dictar sentencia, el apoderado del actor, solicitan la Terminación del proceso por Pago de la Mora y normalización del crédito, y teniendo en cuenta que el demandante decidió restablecer el plazo de la obligación.

FUNAMENTOS JURÍDICOS Y CONSIDERACIONES LEGALES

Aunque no se trata exactamente del evento previsto en el artículo 461 del Código General del Proceso (pago total de la obligación y las costas) considera el Juzgado que sí procede la terminación pues es la voluntad del accionante y además, el artículo 69 de la Ley 45 de 1990 faculta a las entidades financieras demandante para restituir el plazo al deudor con el fin de normalizar el crédito.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot,

RESUELVE:

1°.- DECLARAR TERMINADO el proceso de la referencia por el **PAGO DE LAS CUOTAS EN MORA – NORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO** y la razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2°.- Decrétase el levantamiento de las medidas cautelares en este asunto. Líbrense las comunicaciones del caso.

3°.- Se ordena el desglose de los documentos que sirvieron de base para la presente acción a favor de la entidad demandante. Déjense las constancias pertinentes.

4°.- Cumplido lo anterior archívense definitivamente las diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTÍFIQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA