

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá Cundinamarca, junio trece (13) de dos mil veintitrés (2023).

No. RADICADO	25290-31-13-001-2022-00007-00
PROCESO	Restitución de Inmueble arrendado
DEMANDANTE	Banco Davivienda S.A
Demandado	Jaison Augusto Fernández Gómez
Asunto	Sentencia

I. OBJETO DE LA DECISION

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado e impida pronunciamiento de fondo sobre el particular, procede el Despacho a proferir el fallo que en derecho corresponda dentro de la presente demanda de restitución de inmueble arrendado presentado por el Banco Davivienda S.A., en contra de Jaison Augusto Fernández Gómez.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1. El Banco Davivienda S.A., realizó contrato de leasing habitacional No. 06000406100125026 el día 23 de noviembre de 2015 con el señor Jaison Augusto Fernández Gómez, en su calidad de locatario, sobre el bien inmueble ubicado en la dirección Calle 19 No. 9 - 14 Casa 2 de Altos de San José Barrio Antiguo Balmoral de la Ciudad de Fusagasugá.

2.2. El Banco Davivienda en virtud a las obligaciones adquiridas con el leasing habitacional adquirió el derecho de dominio del inmueble ubicado en la dirección Calle 19 No. 9 - 14 Casa 2 de Altos de San José Barrio Antiguo Balmoral municipio de Fusagasugá mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 4037 del 23 de noviembre de 2015 otorgada en la notaria 2 del Circuito de Fusagasugá y debidamente registrada en el folio de matrícula 157 - 100626 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá.

2.3. El día 23 de noviembre de 2015, el demandado Jaison Augusto Fernández Gómez, actuando en representación del Banco Davivienda S.A., y en calidad de locatarios, recibieron de los vendedores del inmueble ubicado en la dirección Calle 19 No. 9 -14 casa 2, fecha en la cual el Banco Davivienda S.A., por tanto, el demandando posee el uso y goce del bien inmueble a título de mera tenencia desde esa fecha.

2.4. El demandando en virtud del contrato se obligó al pago mensual de la suma \$ 2.625.000, 00., en favor del Banco Davivienda por concepto de canon mensual en modalidad mes vencido durante el término de 240 meses correspondientes a plazo 0 vigencia, siendo pagadero el primer canon el día 23 de enero de 2016 hasta que se verificara el pago total del leasing.

2.5. El día 13 de enero de 2020, el señor Jaison Augusto Fernández Gómez suscribió Otro sí al pagaré No. 06000406100125026 en favor del Banco Davivienda por la suma de 178.419.418, 00, modificando el plazo y el valor del pagare inicialmente suscrito.

2.6. El demandado incumplió su obligación de conformidad con el contrato de Leasing habitacional, pues, desde el día 13 de septiembre de 2020 no ha realizado el pago del canon mensual, es decir, el demandado no se ha puesto al día en el pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1 La demanda fue presentada el día 12 de enero de 2022 y se inadmitió el día 31 de enero de 2022.

3.2. La subsanación fue recibida al correo electrónico el día 04 de marzo de 2022, y se admitió la demanda el día 8 de marzo de 2022, si bien, la subsanación fue presentada extemporáneamente, las partes no hicieron pronunciamiento alguno sobre este hecho, por tanto, se tiene por saneado.

3.3. El día 21 de junio de 2022, la parte demandante allegó notificación de conformidad con el artículo 291 del C.G.P., realizada el 05 de junio de 2022¹, comunicación recibido por la vigilante del conjunto de acuerdo a la constancia emitida por parte de la compañía postal:

REMITENTE		DESTINATARIO	
JUZ 1 CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGA PROCESO 2022-0007 NOMBRE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT: 890034313 DIRECCIÓN: AV EL DORADO # 68 C 61 P 10 COD POSTAL: 110931 CIUDAD: BOGOTÁ PAIS: COLOMBIA COD: COMUNICADO DIRECTO ART. TELÉFONO: 3300000 Recibido por El Libertador: 01-DAVIVIENDA HIPOTECARIO Remitente: 1188164 CAROLINA ABELLO OTALORA		No. 1188164 FECHA Y HORA DE ENTREGA: 2022/06/21 10:51:05 AM NOMBRE: JAISON AUGUSTO FERNANDEZ GOMEZ DIRECCIÓN: CALLE 19 NO 9-14 CASA 2 DEL ALTOS DE SAN JOSE BARRIO ANTIGUO BALMORAL CIUDAD: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA PAIS: COLOMBIA TELÉFONO: COD POSTAL: 252212 Observaciones: <input type="checkbox"/> Nomenclatura no ubicada <input type="checkbox"/> No existe la dirección <input type="checkbox"/> No reside o no trabaja en el lugar <input type="checkbox"/> Se refusa a recibir la comunicación <input type="checkbox"/> Otro (Cuál?) Firma de quien recibió a conformidad: cc: Flavia Lu? Dis? 37850870	
MEDIO DE ENTREGA: FISICO		Observaciones: No nomenclatura no ubicada No existe la dirección No reside o no trabaja en el lugar Se refusa a recibir la comunicación Otro (Cuál?) Observaciones: <i>vigilante</i> TARIFA: \$ 18.180 OTROS: \$ 0 VALOR TOTAL: \$ 18.180	

3.4. El día 22 de agosto de 2022, la parte demandante allegó la notificación de que trata el artículo 292 del C.G.P., se realizó el día 23 de junio 2022, según constancia emitida por la empresa de correos, el paquete fue dejado en el predio con la anotación que el demandando si habita en dicho inmueble, pero se niega a recibir la notificación. Veamos:

REMITENTE		DESTINATARIO	
JUZ 1 CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGA PROCESO 2022-0007 NOMBRE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT: 890034313 DIRECCIÓN: AV EL DORADO # 68 C 61 P 10 COD POSTAL: 110931 CIUDAD: BOGOTÁ PAIS: COLOMBIA COD: AVISO ART. 292 C.O.P. Y SUS TELÉFONO: 3300000 Recibido por El Libertador: 04-DAVIVIENDA - RESTITUCION- Remitente: 1198102 CAROLINA ABELLO OTALORA		No. 1198102 FECHA Y HORA DE ENTREGA: 2022/06/23 10:01:23 AM NOMBRE: JAISON AUGUSTO FERNANDEZ GOMEZ DIRECCIÓN: CLL 19 NO. 9 - 14 CASA 2 DEL ALTOS DE SAN JOSE BARRIO ANTIGUO BALMORAL CIUDAD: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA PAIS: COLOMBIA TELÉFONO: COD POSTAL: 252212 Observaciones: <input type="checkbox"/> Nomenclatura no ubicada <input type="checkbox"/> No existe la dirección <input type="checkbox"/> No reside o no trabaja en el lugar <input type="checkbox"/> Se refusa a recibir la comunicación <input type="checkbox"/> Otro (Cuál?) Firma de quien recibió a conformidad: EL DEMANDADO SI HABITA SE cc: DEJA APT. 292 EN EL PREDIO NO FIRMA.	
MEDIO DE ENTREGA: FISICO		Observaciones: No nomenclatura no ubicada No existe la dirección No reside o no trabaja en el lugar Se refusa a recibir la comunicación Otro (Cuál?) Observaciones: TARIFA: \$ 19.604 OTROS: \$ 0 VALOR TOTAL: \$ 19.604	

3.5. Pese haberse notificado a la parte demandada en debida forma, la misma guardo silencio, por tanto, corresponde a este despacho a dictar sentencia, tal como lo ordena el artículo 384 del C.G.P.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos Procesales:

¹ PDF 12AportaCitorio.pdf.

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dentro de la presente actuación se encuentran satisfechos los presupuestos procesales, tal como se destaca a continuación: La competencia la tiene este despacho por la naturaleza del asunto y el lugar donde se encuentra ubicado el bien materia de restitución que coincide con este circuito judicial. La capacidad procesal y la capacidad para ser parte se configuran en este caso, pues la demandada es una persona natural, quien guardó silencio en la oportunidad procesal oportuna para contestar demanda. La demandante es sujeto de derechos, compareció al proceso por conducto de su representante legal y viene actuando a través de apoderado judicial legalmente constituido. Finalmente, la demanda se encuentra a tono con las formalidades establecidas en el artículo 82 del C.G.P., siendo la misma idónea para definir en caso en ella planteado.

4.2. Problema jurídico a resolver:

Se debe entrar a determinar si debe ordenarse la restitución del inmueble por incumplimiento del locatario (*mora en el pago de los cánones convenidos*), en virtud del contrato leasing habitacional firmado entre las partes.

4.3. Caso concreto

4.3.1 El demandante presentó, como apoyo para acudir a la jurisdicción, el contrato citado, 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 este último decide ejercer la opción de compra que generalmente se pacta a su favor.

4.3.2. El contrato celebrado entre las partes reúne los requisitos legales y como se hizo constar en documento público auténtico que está legalmente probado dentro del proceso. Tal circunstancia, permite inferir que la entidad demandante está legitimada por activa para pedir la restitución y el demandado tiene legitimación por pasiva en la presente causa. Ahora, como la demandada dejó de pagar los cánones del contrato de leasing y en la demanda se solicitó la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del bien objeto del mismo por la mora en el pago de las obligaciones, en consecuencia, resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

4.3.3. Lo anterior, porque en la demanda se afirmó que la demandada no pagó los cánones desde 13 de septiembre de 2020. Dicha afirmación por ser indefinida no requiere de prueba. Por lo que correspondía al demandado desvirtuar tal afirmación allegando la prueba de pago, lo que no ocurrió en el presente caso, circunstancia que abre paso a la prosperidad de las pretensiones.

4.3.4. De otra parte, el artículo 384 del Código General del Proceso señala que: "Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución". Por consiguiente, como la demandada no se opuso, es procedente ordenar dar cumplimiento a la disposición y condenarla en costas conforme lo ordena el artículo 365 del Código General del Proceso.

Con fundamento en las consideraciones precedentes el Juzgado Primero Civil de Circuito de Fusagasugá Administrando Justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Política y la ley

RESUELVE:

Primero: Decretar la terminación del contrato de leasing habitacional celebrado entre las partes.

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Segundo: Ordenar a Jaison Augusto Fernández Gómez, restituir al demandante, dentro del término de 5 días, el inmueble distinguido con matrícula No. 157 - 100626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Tercero: Comisionar al alcalde de Fusagasugá, para la entrega del inmueble. Líbrese despacho comisorio con los insertos necesarios, el alcalde cuenta con amplias facultades incluso la de subcomisionar.

Cuarto: Condenar a la parte demandada a pagar las costas del presente proceso, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3000.000,00

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Nidia Mariela Ortiz Núñez
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL CTO. FUSGASUGA 2023

Firmado Por:

Nidia Mariela Ortiz Nuñez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Fusagasuga - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9dec671f11ba0ca4c867219b195c9287c70dd50f223f0ed3bc0cab4bea19dff5**

Documento generado en 13/06/2023 02:59:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co