

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADOS: CLAUDIA VIVIANA GRANOBLER VELANDIA y PABLO SEBASTIÁN BARZOLA
RADICACIÓN: 63001310300120200024800

CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que el día 17 de junio de 2022, venció el término que tenían los demandados para contestar la demanda. En silencio.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., veintidós de junio de dos mil veintidós

Rad. 2021-00248

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento promovida por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra de CLAUDIA VIVIANA GRANOBLER VELANDIA y PABLO SEBASTIÁN BARZOLA

ANTECEDENTES

1. Pretensiones

El BANCO DAVIVIENDA S.A. pretende que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 06013136001357320, respecto de los siguientes inmuebles “**APARTAMENTO 801 TORRE HORIZONTE VERDE CONJUNTO RESIDENCIAL CON ACCESO POR LA CALLE 27N NO. 5-02 Y PARQUEADERO NO. 139 NIVEL 5 HORIZONTE VERDE CONJUNTO RESIDENCIAL CON ACCESO POR LA CALLE 27N NO. 5-02 DE LA CIUDAD DE ARMENIA**, cuyos linderos reposan en la escritura pública N° **378 DEL 14 DE FEBRERO DE 2020** otorgada en la Notaria **CUARTA DEL CIRCULO DE ARMENIA**, identificada con matrícula inmobiliaria N° **280-233990 y 280-234312** de la oficina de instrumentos públicos de **ARMENIA.**”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución de los citados inmuebles y se condene a los demandados en costas.

2. Hechos

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

Que las partes celebraron contrato de leasing habitacional No. 06013136001357320 mediante documento privado suscrito el día 05 de marzo 2020 por un plazo de 240 meses, cuya fecha de iniciación fue el 5 de abril de 2020, pactándose como canon mensual la suma de \$ 2 585 000.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, los locatarios adeudaban a la entidad demandante, por concepto de cánones vencidos, la suma de \$ \$31.020.000,00, relativa a los meses de septiembre de 2020 a agosto de 2021.

La parte demandada fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, transcurriendo el término con el que contaban para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales de eficacia y validez

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

2. Fundamentos de la decisión

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por la arrendataria, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 ibídem, que en su numeral 3°, preceptúa que:

“3.- Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularán por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

3. Síntesis y valoración probatoria

Existencia del contrato

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing Habitacional, suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de propietaria del respectivo bien inmueble, siendo los arrendatarios CLAUDIA VIVIANA GRANOBLAS VELANDIA y PABLO SEBASTIÁN BARZOLA, quienes ostentan la tenencia del mismo.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

Causal de terminación del contrato.

En la cláusula vigésima tercera se lee en lo pertinente:

“

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA/ CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, Davivienda podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial, cuando se presente cualquiera de las siguientes causales:

1. Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.

”

En este proceso, la parte actora afirmó en el hecho quinto de la demanda, que los demandados le adeudaban la suma de \$ \$31.020.000,00 relativa a los meses de septiembre de 2020 a agosto de 2021, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuaron los demandados, quienes se notificaron personalmente conforme a lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, sin que hiciera ningún pronunciamiento.

CONCLUSIÓN

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing Habitacional celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará a los reclamados restituir a la parte actora los inmuebles ya descritos en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el Contrato de Leasing Habitacional celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y los señores CLAUDIA VIVIANA GRANOBLER VELANDIA y PABLO SEBASTIÁN BARZOLA, dentro de este proceso verbal de restitución donde son partes los ya mencionados, por

configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios.

SEGUNDO. ORDENAR a los demandados restituir los inmuebles dados en arrendamiento a la parte demandante, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia. En caso de no hacerlo, se comisionará para hacer entrega del mismo a la parte demandante. Los inmuebles que se deben restituir son los siguientes:

“APARTAMENTO 801 TORRE HORIZONTE VERDE CONJUNTO RESIDENCIAL CON ACCESO POR LA CALLE 27N NO. 5-02 Y PARQUEADERO NO. 139 NIVEL 5 HORIZONTE VERDE CONJUNTO RESIDENCIAL CON ACCESO POR LA CALLE 27N NO. 5-02 DE LA CIUDAD DE ARMENIA, cuyos linderos reposan en la escritura pública N° 378 DEL 14 DE FEBRERO DE 2020 otorgada en la Notaria CUARTA DEL CIRCULO DE ARMENIA, identificada con matrícula inmobiliaria N° 280-233990 y 280-234312 de la oficina de instrumentos públicos de ARMENIA..”

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000, las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

Código de verificación: **c36f1b8e9a19f024a047572d612085ad437dddbdc9e003725ad89dc65b2dd01d**

Documento generado en 22/06/2022 08:18:55 AM

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

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