



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00261-00

Bogotá D.C., 11 SET. 2023

RADICACIÓN: 2022-00261
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Banco Davivienda S.A.
DEMANDADO: Cristian Emil Mora Chinchilla

Teniendo en cuenta el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte demandada notificada de conformidad de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, como da cuenta las certificaciones del correo vista en precedente y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **CRISTIAN EMIL MORA CHINCHILLA**.

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado suscrito el 8 de julio de 2020 y otro si de 23 de febrero de 2021, la parte demandante suscribió otro si al contrato de Leasing Habitacional N° 06000493000045710, con el demandado Cristian Emil Mora Chinchilla, sobre el inmueble ubicado en la Calle 131 No. 151A-81 Lote 6 Manzana 1-A de Bogotá, por el término de 240 meses contados a partir del 8 de agosto de 2020.

Que el demandado se obligó a pagar la suma de \$5.710.574,10, por el término de y que el pago mensual corresponde a la suma de \$5.005.000,00, modalidad de pago, mes vencido, asimismo, se pactó intereses remuneratorios de 15.41% E.A.

Finalmente, señaló que los demandados en calidad de locatarios no han cancelado los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de la presente Litis, desde el día 23 de julio de 2021, y que, el arrendatario renunció a que se le hiciera los requerimientos de que trata la Ley, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago. Sin embargo, a pesar de los requerimientos realizados a los locatarios-arrendatarios, éstos no han cancelado el valor de los cánones atrasados.

Por lo que, solicita dar terminado el contrato de leasing habitacional, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble ubicado en la Calle 131 No. 151A-81 Lote 6 Manzana 1-A de Bogotá, identificado con folio de matrícula No. 50N-20000747, al arrendador y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, comisionando al funcionario correspondiente.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 2 de noviembre del 2022, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00261-00

General del Proceso, y/o artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

El demandado Cristian Emil Mora Chinchilla, se notificó de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 (Arc. 08), sin que dentro del término legal propusiera excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III. PROBLEMA JURÍDICO

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por el Banco Davivienda S.A., está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento leasing habitacional.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES. Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

2. SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo el trámite especial previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00261-00

sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

“Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...)3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97¹ de la Ley 1564 de 2012, dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están destinadas a ser acogidas.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional junto con el otro si, celebrado entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de arrendador y el señor **CRISTIAN EMIL MORA CHINCHILLA**, en calidad de arrendatario, celebrado el 8 de Julio de 2020 y otro si del 23 de febrero de 2021, respectivamente, en relación con el inmueble anteriormente descrito, por la causal de incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a la parte demandada la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 131 No. 151A-81 Lote 6 Manzana 1-A de la ciudad de Bogotá.

¹ Artículo 97 de la Ley 1564 de 2012. “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.-----La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00261-00

TERCERO: La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará con amplias facultades a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Acuerdo PCSJA – 17 – 10832), Alcalde y/o Consejo de Justicia y/o Inspector de Policía de la zona respectiva, funcionarios con cargos del nivel profesional de la secretaría de gobierno (parágrafo 2 del artículo 11 del Acuerdo 735 de 2019 del Consejo de Bogotá reglamentado por el Decreto 099 del 13 de marzo de 2019), entre ellas la de fijar día y hora para la práctica de la diligencia de entrega.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, se fija como agencias en derecho la suma de \$5.000.000. Líquidense por secretaria.

QUINTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

DF

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N° <u>092</u> De Hoy <u>12 SET 2023</u> A LAS 8:00 a.m.
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO