

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso Restitución de Tenencia
Rad. No. 110013103024202200202 00
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: FERNANDO EDUARDO PINANGO GUEVARA

Agotado el trámite de esta primera instancia, profiere el Juzgado el fallo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

PRETENSIONES.

Banco Davivienda S.A., por conducto de apoderada judicial, demandó por el trámite del proceso declarativo de RESTITUCIÓN DEL TENENCIA a Fernando Eduardo Pinango Guevara con el fin de obtener sentencia en donde se obtuvieran las siguientes declaraciones y condenas:

*"PRIMERA: Que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. **06000000500168056 de fecha 17 de noviembre de 2016** contra **FERNANDO EDUARDO PINANGO GUEVARA 456401**, como locatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el **26 de noviembre de 2021**. SEGUNDA: Se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante, el bien inmueble ubicado en la CARRERA 11 No. 140-52/5/62 APARTAMENTO 806 TORRE 1 GARAJE 33 TORRE 2 DEPOSITO A-9 TORRE 1 PLANTA PISO 8 EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESPACIO 140 de la ciudad de BOGOTA identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N – 20786585, 50N – 20786745 y 50N - 20787129 (...)** TERCERA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble objeto del mencionado contrato de leasing habitacional, de conformidad con el artículo 308 del C. G. P.; CUARTA: Se condene al demandado en costas, gastos y agencias en derecho"*

HECHOS

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de la siguiente manera:

1. El señor Fernando Eduardo Pinango Guevara celebró el diecisiete (17) de noviembre de dos mil dieciseises (2016), contrato Leasing Habitacional No. 06000000500168056 respecto de los inmuebles Apartamento 806 Torre 1, Garaje 33 Torre 2 y Depósito A-9 Torre 1 Planta Piso 8 ubicados en la Carrera 11 No. 140-52/5/62 Edificio Multifamiliar Espacio 140 de Bogotá e identificados

con folios de matrícula inmobiliaria N°. 50N – 20786585, 50N – 20786745 Y 50N - 20787129.

2. En el contrato de Leasing celebrado las partes pactaron un canon mensual por valor de \$3.990.000.00 pagadero a partir del diecisiete 8179 de diciembre de dos mil dieciseises (2016) y así sucesivamente en la misma calenda por doscientos cuarenta (240) meses más.
3. A la presentación de la demanda, y desde el veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) el demandado está en mora de efectuar el pago de los instalamentos pactados.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante providencia de veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022)¹.

El señor Fernando Eduardo Pinango Guevara se tuvo notificado en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso², quien dentro de la oportunidad procesal oportuna permaneció silente.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que existe prueba del contrato base de la acción restitutoria y no es necesario efectuar ninguna prueba de oficio, de acuerdo con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, es esta la oportunidad para proferir sentencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Revisado el plenario se establece la concurrencia de los elementos necesarios para la correcta conformación del litigio: se cuenta con una demanda presentada con arreglo a la ley adjetiva, competencia del juzgado, los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

La acción promovida en el presente caso, es la de restitución de tenencia, la cual está regulada procesalmente por los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a que el tenedor restituya a quien le otorgó dicha calidad el bien o bienes puestos a su disposición.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, se requiere: i) la existencia de relación contractual entre las partes en la que el demandante le entregue la tenencia de un bien o conjunto de estos al demandado, lo cual permite establecer,

¹ Archivo0007

² Archivo0012

de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y ii) la comprobación de la causal invocada, en el presente caso, la mora en el pago de los cánones mensuales.

Según el artículo 167 del Código General del Proceso "*[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", lo que no significa que sea el extremo activo quien siempre esté llamado a probar los supuestos de hecho del proceso (*probatio incumbi actori*), en razón a que se persigue que los hechos necesitados de prueba y controvertidos en el proceso sean acreditados por su afirmante, pues no de otra manera se generarán las correspondientes consecuencias jurídicas previstas por el legislador, razón por la cual se procederá a su examen de acuerdo con las pruebas aportadas y recaudadas al efecto. Debe anotarse aquí que ha sido reiterada la jurisprudencia en afirmar que la mora en el pago de la renta de arrendamiento o leasing, constituye una negación indefinida por lo cual la carga de demostrar la cancelación de dicho rubro corresponde al demandado.

Adicionalmente, el art. 384 núm. 3 de la ley 1564 de 2012 establece que "*[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*", norma jurídica aplicable a los proceso de restitución de tenencia que no tengan fundamento en un contrato de arrendamiento por remisión expresa del artículo 385 *ejusdem*.

El contrato de leasing, conforme lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia es un contrato atípico, el cual, si bien es cierto se parece al contrato de arrendamiento en que en ambos se entrega la tenencia de una cosa, también lo es que con una peculiar arquitectura jurídica que puede ser descrita en la siguiente forma:

[es] consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales -y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas -o fijadas ex ante-, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)³.

Entonces, siguiendo la anterior línea conceptual se tiene que con la demanda se aportó el contrato Leasing Habitacional con opción de compra No. 06000000500168056 en donde Fernando Eduardo Pinango Guevara se obligó a

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de trece (136) de diciembre de dos mil dos (2002). Ref. Exp. 6462. Magistrado Ponente. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

pagar mes a mes al Banco Davivienda S.A., la suma de \$3.990.000.00, durante doscientos cuarenta (240) meses, como contraprestación por la tenencia y la posibilidad de opción de compra al final del contrato, de los inmuebles Apartamento 806 Torre 1, Garaje 33 Torre 2 y Depósito A-9 Torre 1 Planta Piso 8 ubicados en la Carrera 11 No. 140-52/5/62 Edificio Multifamiliar Espacio 140 de Bogotá e identificados con folios de matrícula inmobiliaria N°. 50N – 20786585, 50N – 20786745 Y 50N - 20787129.

El documento apenas estudiado, no fue desconocido, redargüido o tachado de falso por el demandado, y el mismo da cuenta de una relación de *leasing* entre los extremos activo y pasivo de esta litis, por lo cual el mismo sirve para probar la existencia del primer elemento del litigio.

Ahora bien, en lo referente a las casuales de terminación del convenio centro de este pleito, debe entonces esta sede judicial estarse a lo dispuesto en el mismo contrato de leasing financiero. Así las cosas, se tiene que conforme el numeral 1 de la cláusula VIGESIMA SEXTA del pacto, Banco Davivienda S.A., tenía la facultad de dar por terminado el acuerdo de entrega de tenencia, *por mora en el pago de los cánones*. De igual manera dentro del contenido de dicho numeral incluyó una protección especial en favor del locatario por un periodo de noventa (90) días hábiles para ponerse al día con la obligación. Luego, la mora por parte de la demandada en la cancelación del precio mensual de renta permite al extremo actor solicitar tanto la terminación de los acuerdos como también la restitución a su favor del bien objeto de leasing. Anudado a lo anterior desde la fecha de cesación de pagos indicada por la demandante a la data en que se presentó la demanda transcurriendo mas de los noventa (90) días de beneficio otorgados al aquí demandado para normalizar la obligación.

Aunado a lo anterior, en el *sub examine* se observa que la parte pasiva no formuló oposición, ni presentó ningún medio exceptivo frente a las pretensiones de la demanda y tampoco aportó ningún medio probatorio con el que: i) se desvirtuara lo aseverado por su parte contraria, ii) se mostrará que se hizo el pago de los cánones, presuntamente, adeudados al momento de la presentación de la demanda, o iii) se alegara la falsedad de los hechos alegados por la sociedad demandante o del contrato.

Entonces, teniendo en cuenta lo hasta aquí dicho, es ostensible que se cumplen los supuestos fácticos y probatorios necesarios para que se aplique art. 384 núm. 3 del Código General del Proceso, esto es, "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*", debido a que: i) se demostró la existencia del contrato de *leasing* entre las partes; ii) el demandado no se opuso a los hechos y pretensiones de la demanda y iii) no hubo la necesidad de decretar pruebas de oficio.

Por lo discurrido, es posible concluir, que se han acreditado suficientemente los

elementos axiológicos que componen la acción de restitución de bien dado en tenencia, y en consecuencia, es procedente acoger las pretensiones de la parte actora. Por lo cual, se declarará la terminación del contrato objeto de este pleito, se ordenará la entrega a favor del demandante de los bienes cuyo título de tenencia se finiquita, y se condenará en costas al extremo pasivo del litigio.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06000000500168056 celebrado por Banco Davivienda S.A. y Fernando Eduardo Pinango Guevara respecto de los inmuebles Apartamento 806 Torre 1, Garaje 33 Torre 2 y Depósito A-9 Torre 1 Planta Piso 8 ubicados en la Carrera 11 No. 140-52/5/62 Edificio Multifamiliar Espacio 140 de Bogotá e identificados con folios de matrícula inmobiliaria N°. 50N – 20786585, 50N – 20786745 Y 50N - 20787129, **por la causal de mora en el pago de los cánones pactados.**

SEGUNDO: ORDENAR a Fernando Eduardo Pinango Guevara, que dentro del término de cinco (5) días luego de ejecutoriada la presente decisión, haga la RESTITUCIÓN a favor de Banco Davivienda S.A., de los bienes cuyas características se describieron en la demanda y en el ordinal anterior.

En caso de que Fernando Eduardo Pinango Guevara incumpla con lo previsto en este ordinal, deberán seguirse las previsiones del art. 308 del Código General del Proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. LIQUÍDENSE, teniendo como agencias en derecho la suma de **\$1.200.000.00** m/cte.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,

**FELIX ALBERTO RODRIGUEZ PARGA
JUEZ**

JIDC

Firmado Por:

Felix Alberto Rodriguez Parga
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 024
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c39fb09b06defccd416914d050e39dd2be62e0dae01357b9b1adc86c9c15cde2**

Documento generado en 18/05/2023 03:57:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>