

*CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la Jueza el presente asunto, informándole que la parte demandante a través de su apoderado judicial presenta memorial solicitando la terminación del proceso por cuanto el demandado ejerció opción de compra del inmueble objeto de Restitución realizando el pago total d la misma, para que se sirva proveer. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 7 de septiembre de 2023.*

*El secretario,*

**JERÓNIMO BUITRAGO CÁRDENAS**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

**Auto Interlocutorio No 779/**

---

REFERENCIA:	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
RADICACIÓN:	760013103018-2021-00235-00
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO:	GUILLERMO JOSÉ VALENCIA VALENCIA

---

### **I. ASUNTO:**

Se pronuncia el despacho sobre la solicitud de terminación total del proceso presentada por la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., a través de su apoderado judicial, mediante escrito que antecede.

### **II. CONSIDERACIÓN:**

A través del escrito que antecede, radicado el pasado 8 de agosto, por la parte activa a través de su mandatario judicial Dr. HENRY WILFREDO SILVA CUBILLOS, se da cuenta al Juzgado de la determinación a la que han llegado con relación al presente litigio ambas partes procesales, de ahí que se solicite la terminación del asunto por pago total de la obligación, toda vez que el demandado ejerció opción de compra del bien inmueble materia de litigio y, además, realizó el pago total de las cuotas adeudadas.

En tratándose de la terminación por pago total de los cánones adeudados y el ejercicio de la opción de compra por el demandado en restitución, teniendo en cuenta que el vocero judicial del ente convocante se encuentra facultado para recibir, desistir, conciliar, transar, entre otras, se atenderá lo deprecado por él, haciendo la claridad que el contrato queda terminado, conforme a lo sentenciado, pero por ejercicio de la opción de compra, sin las consecuencias restitutorias.

Aunque a figura antes descrita – la terminación por pago de la deuda en mora y ejercicio de opción de compra- no existe configurada en el ordenamiento procesal, máxime cuando la pretensión perseguida fue la terminación del contrato de arrendamiento dado el

incumplimiento de una de las partes y no ejecutiva, lo cierto es que tratándose los derechos reclamados de unos meramente patrimoniales: el pago de los cánones de arrendamiento al propietario y la tenencia del inmueble dado bajo esa figura, así como el ejercicio de la opción de compra como finalidad del leasing habitacional, es posible declinar de su persecución actual, como en efecto lo manifiesta el apoderado del demandante, con el ánimo zanjar toda discusión posterior a la sentencia, como lo autoriza el artículo 312 adjetivo.

Así las cosas, encuentra esta judicatura que se está más bien frente a un desistimiento de las pretensiones consecuenciales a la condena, pues la misma ha sido transada entre las partes, con virtualidad de hacer tránsito a cosa juzgada, de manera que se da cuenta del pago total de las obligaciones que respaldaban el contrato de leasing y, por ende, el cumplimiento total del mismo por parte del locatario, contrato que se había denunciado y declarado incumplido y, por ende, las pretensiones restitutorias endilgadas.

Sobre estas formas anormales de terminar los procesos, señala el Código Adjetivo:

*ART. 312.—**Trámite.** En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.*

(...)

*ART. 314.—**Desistimiento de las pretensiones.** El demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso. Cuando el desistimiento se presente ante el superior por haberse interpuesto por el demandante apelación de la sentencia o casación, se entenderá que comprende el del recurso.*

*El desistimiento implica la renuncia de las pretensiones de la demanda en todos aquellos casos en que la firmeza de la sentencia absolutoria habría producido efectos de cosa juzgada. El auto que acepte el desistimiento producirá los mismos efectos de aquella sentencia.*

(...)

*El desistimiento debe ser incondicional, salvo acuerdo de las partes, y solo perjudica a la persona que lo hace y a sus causahabientes.*

(...)”

Teniendo en cuenta el compendio normativo que antecede y como se allegó a este estrado judicial solicitud proveniente del apoderado judicial de la entidad demandante, quien se encuentra facultado para recibir, desistir, conciliar, transar, entre otras, siendo posible también transar sobre las condenas de las sentencias ejecutoriadas, y como una de las dichas condenas fue la restitución del inmueble arrendado dada la mora de arrendatario en el pago de los cánones, estando al día en ello y habiendo ejercido la opción de compra del referido bien, no hay litis sobre la cual proseguir, entendiendo que queda transada la totalidad de la condena por la totalidad de las partes en litigio.

Al trámite fue allegado por parte de la demandante solicitud sobre terminación del proceso, desistiendo de la pretensión de restitución del inmueble al haberse ejercido la opción de compra por parte del arrendatario en leasing y solicitando la exoneración de condena en costas por ello, lo que se traduce en la terminación del trámite posterior a la sentencia que nos ocupa, comprende la integridad de las cuestiones aquí debatidas y teniendo en cuenta que se trata de un asunto susceptible de disposición por parte de los titulares del derecho del cual han dispuesto, considera esta instancia que la petición presentada, se ajusta a las prescripciones sustanciales y, de hecho, debe ser aceptada, declarando consecuentemente la terminación del proceso, por darse una de las formas anormales para ello.

Dicho lo anterior, considera esta judicatura que es procedente terminar el asunto y abstenerse de condenar en costas, como se ha solicitado, por desistimiento de la persecución de las condenas impuestas, de ahí que se atenderá lo deprecado, máxime cuando la pretensión perseguida es la terminación de proceso por haberse pagado la totalidad de la obligación contraída a través del contrato de arrendamiento inicial, y por haberse ejercido opción de compra del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-593026.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado, **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la **TERMINACIÓN** del presente trámite posterior a la sentencia de Restitución de inmueble arrendado, instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A., en contra de GUILLERMO JOSÉ VALENCIA VALENCIA, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva, habida cuenta el desistimiento sobre las condenas.

**SEGUNDO:** Sin lugar a condena en costas, por expresa solicitud de las partes.

**TERCERO:** Comuníquese esta decisión al Despacho Comisionado en caso de haberse dispuesto la diligencia de entrega y remitido por esa vía, para la terminación y devolución de la comisión sin realizar.

**CUARTO:** Ejecutoriada la presente providencia, y previas las anotaciones secretariales pertinentes, se dispone el archivo definitivo de la presente contienda.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE;**

**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

