



República de Colombia
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Verbal Restitución
Demandante(s): BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado(s): Jorge Enrique Camargo Monterrosa
Radicación: 25269310300120200012800

ASUNTO A TRATAR

Al despacho se encuentra el proceso de la referencia con solicitud de sentencia presentada por la abogada Angélica del Pilar Cárdenas Labrador, apoderada de la parte demandante. Una vez revisadas las actuaciones procesales y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta este momento, corresponde proferir decisión de fondo, como sigue.

I. ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial, el BANCO DAVIVIENDA S.A. instauró proceso verbal de restitución de tenencia en contra del señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA, con base en el contrato de leasing habitacional No. 06000478200116759 suscrito el día treinta y uno (31) de octubre de 2016, solicitando como pretensiones:

1. Que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000478200116759, suscrito el día treinta y uno (31) de octubre de 2016 con el señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el veintinueve (29) de febrero de 2019.

2. Que se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la Diagonal 11 No. 14 B – 14 Portería casa No. 1 manzana H Conjunto Residencial Parque de Santa Helena P.H. III Etapa, de la ciudad de Facatativá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-133131.

3. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del mencionado contrato de leasing habitacional, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.

Como soporte de estas pretensiones manifestó -en síntesis- que el BANCO DAVIVIENDA S.A. adquirió el inmueble ubicado en la Diagonal 11 No. 14 B – 14 Portería casa No. 1 manzana H Conjunto Residencial Parque de Santa Helena P.H. III Etapa, de la ciudad de Facatativá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-133131, como consta en la escritura pública No. 0924 del veintidós (22) de julio de 2016 de la Notaría 1 del Círculo de Chía. Que sobre el mencionado inmueble se celebró

el contrato de leasing No. 06000478200116759, el día treinta y uno (31) de octubre de 2016, por la suma de ciento sesenta y ocho millones de pesos (\$168.000.000), con un plazo de doscientos cuarenta (240) meses. Que el locatario señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA se comprometió a cancelar por concepto de canon mensual la suma de dos millones seiscientos cuarenta y nueve mil pesos (\$2.649.000) M/Cte., además de los cargos adicionales que resultaran por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y garantías constituidas; valor que debía ser cancelado mes vencido, hasta cancelar el valor total del contrato. Y que dicha obligación fue incumplida por el locatario a partir del día veintinueve (29) de febrero de 2019, fecha en la cual incurrió en mora; de forma que a la fecha de presentación de la demanda los cánones vencidos ascendían a la suma de trece millones noventa mil pesos (\$13.090.000) M/Cte.

II. TRÁMITE PROCESAL

Subsanada la demanda en debida forma, el Juzgado mediante auto de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2020 dispuso su admisión. Adicionalmente, se ordenó que para notificar al demandado se le enviara copia del auto admisorio, esto teniendo en cuenta que ya se encontraba acreditada la remisión de la copia de la demanda y sus anexos al correo del demandado.

La parte demandante efectuó la notificación de que trata el artículo 8 del Decreto Ley 806 de 2020¹, en concordancia con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, mediante la remisión de la comunicación al correo electrónico del demandado jorgecmmd@gmail.com. Con resultado positivo. No obstante lo anterior, el extremo pasivo dentro del término legal no se pronunció, no interpuso oposición, ni excepción de ninguna índole, como tampoco acreditó el pago de los cánones adeudados.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales y nulidades

En lo que respecta a los llamados presupuestos procesales y condiciones materiales para proferir fallo de mérito, no existe reparo alguno. En relación con los denominados presupuestos procesales, se observa que el Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, naturaleza del mismo, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado. En cuanto a la legitimación en la causa por activa, que consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, estos requisitos también se cumplen. A esto se agrega que la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del Código General del Proceso.

3.2. Proceso de restitución

El contrato de leasing es un contrato atípico en nuestra legislación. Por medio de este contrato una persona concede a otra el uso y goce de una cosa determinada a cambio

¹ Norma vigente en ese momento procesal.

de una contraprestación económica por un tiempo determinado, con la particularidad que a su vencimiento el arrendatario podrá ejercer la opción de compra o realizar la restitución del bien. Como consecuencia de esta bilateralidad nacen derechos y obligaciones para cada una de las partes. En todo caso, como contrato que es, participa de los elementos propios del mismo como son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Adicionalmente, en general el contrato de arrendamiento financiero termina por los mismos modos que los otros contratos. Entre estos se encuentra el incumplimiento de las obligaciones que a las partes les corresponden. Así, en caso de incumplimiento del acuerdo negocial la parte cumplidora se encuentra legitimada para demandar la terminación del contrato y el pago de los perjuicios que se deriven del comportamiento de su contraparte.

Uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon o contraprestación periódica. La falta de pago de esta prestación conlleva al incumplimiento del contrato, configurando una de las causales de terminación del contrato.

En el presente caso, la parte demandante solicitó se declare terminado el contrato de leasing habitacional suscrito entre las partes y se disponga la consecuente restitución del inmueble entregado a la parte demandada, al haber incurrido el locatario en la causal falta de pago respecto a los cánones de arrendamiento a partir del veintinueve (29) de febrero de 2019. Esto con fundamento, en lo señalado en el numeral primero de la cláusula vigésima sexta del contrato de leasing.

En relación con el contrato de leasing, cuya terminación se solicita, obra la documental aportada con la demanda. De acuerdo con esta, el 31 de octubre de 2016 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., como arrendador, y el señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA, como arrendatario o locatario, se celebró el contrato de leasing habitacional No. 06000478200116759, respecto del inmueble ubicado en la DG 11 14 B 14 CS 1 de la ciudad de Facatativá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 156-133131 de la ORIP de Facatativá. Como precio o canon de arrendamiento se pactó la suma de \$2.649.000, que el demandado se obligó a pagar de manera mensual. Con lo cual, el despacho tiene por demostrada plenamente la existencia y vigencia del contrato de leasing fundamento de las pretensiones de la demanda.

En cuanto atañe a la causal de terminación invocada (mora en el pago del canon de arrendamiento), la misma se encuentra acreditada de manera plena. Esto si se tiene en cuenta que la *“ausencia de pago de los cánones de arrendamiento”* constituye un hecho negativo y, por tanto, está relevado de prueba positiva. De manera que, en caso de controversia, le corresponde al arrendatario o locatario *“desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos”*².

Por tanto, vista la causal invocada por la parte actora le correspondía a la parte demandada infirmar el incumplimiento denunciado en la demanda, allegando al

² Sentencia C-070 de 1993 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

proceso la prueba positiva del pago de los cánones que el BANCO DAVIVIENDA S.A. informó eran adeudados. Cosa que no hizo.

Así las cosas, acreditada la existencia del contrato de arrendamiento financiero invocado por la parte actora, donde consta la obligación a cargo de la parte demandada de pagar el canon de arrendamiento por el uso y goce del inmueble antes relacionado; vista, además, la causal de terminación invocada (fundada en la falta de pago de los cánones respectivos); y finalmente, teniendo en cuenta que, habiéndose notificado en legal forma al demandado, este no contestó la demanda, ni presentó oposición alguna, es decir que no desvirtuó lo manifestado por la parte demandante, se impone declarar terminado el contrato y ordenar la restitución del inmueble entregado a la parte demandada en desarrollo del mismo ya que no es necesario acudir a otros medios probatorios, de conformidad a lo señalado en el numeral tercero del artículo 384 y artículo 385 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ, 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. 06000478200116759 celebrado el día treinta y uno (31) de octubre de 2016 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA, sobre el bien inmueble ubicado en la Diagonal 11 No. 14 B - 14 Portería casa No. 1 manzana H Conjunto Residencial Parque de Santa Helena P.H. III Etapa, de la ciudad de Facatativá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-133131 de la ORIP de Facatativá, por la causal mora en el pago de los cánones en que ha incurrido el demandado desde el día veintinueve (29) de febrero de 2019.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado señor JORGE ENRIQUE CAMARGO MONTERROSA RESTITUYA el bien inmueble objeto de la presente acción a favor de la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo. De no efectuarse la restitución voluntaria dentro del término indicado, se DECRETA el lanzamiento del demandado y la restitución al demandante del inmueble anteriormente indicado. Para tal fin, desde ahora se comisiona a la Alcaldía Municipal y/o Inspección Municipal de Facatativá (Cundinamarca), a quien se le confieren amplias facultades para que proceda a llevar a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble señalado. Por secretaría, una vez la parte interesada informe sobre el incumplimiento de lo ordenado, líbrese el correspondiente despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad a lo señalado en el artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.500.000

Por secretaría liquídense las correspondientes costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(con firma electrónica)
DIEGO FERNANDO RAMÍREZ SIERRA
Juez (Sentencia ordena restitución)

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 78, hoy 01 de julio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA
Secretaria

Firmado Por:

Diego Fernando Ramirez Sierra
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Facatativa - 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: **eb6a14c0bab0249f5ba100804ea97f320ceb390362d79f2ab0cca1a660aa64fd**

Documento generado en 30/06/2022 11:46:09 PM

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