



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Ejecutivo 2019-00123

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022).

En escrito que antecede el apoderado de la parte demandante, solicita la terminación del presente proceso por pago total de la obligación y costas procesales.

Así las cosas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 461 del C.G.P., se hace imperativo para el Despacho decretar la terminación de la acción ejecutiva y la cancelación de las medidas cautelares que se encuentran vigentes con la salvedad de que las mismas quedan por cuenta del proceso ejecutivo seguido en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de esta ciudad contra el aquí ejecutado.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Ocaña, N. S.,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR la terminación del presente proceso ejecutivo seguido por **LEIDY JOHANA LOZANO DELGADO** contra **CESAR FEDERICO QUINTERO SANJUAN**, por pago total de la obligación y costas procesales.

SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares que se encuentren vigentes dentro del presente proceso, con la salvedad que las mismas quedan por cuenta del proceso ejecutivo seguido en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de esta Ciudad contra el aquí ejecutado. Por Secretaría ofíciase a quienes corresponda.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

TERCERO.- En firme este auto y cumplido lo ordenado anteriormente, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style, that reads 'Gloria Cecilia Castilla Pallares'. To the right of the signature is a circular stamp or mark, possibly a seal or a date, which is partially obscured and difficult to read.

GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Verbal Rest. 2021-00106

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Ocaña, tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022).

El BANCO DAVIVIENDA S.A., Agencia Ocaña, representado legalmente por el doctor **ALVARO MONTERO AGON**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, demanda a través de apoderado judicial al señor **ARILSON CASTILLO PABÓN**, mayor de edad y domicilio en esta ciudad, para que previos los trámites de un proceso de restitución de mueble se declare que el demandado incumplió el contrato de leasing N° 06006226000257586, el cual tiene por objeto una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, de una extensión superficial de seis punto cuatro (6.4mts) de frente por veintiuno punto seis metros (21.6mts) de fondo, ubicada en la carrera dieciséis A (16 A) número siete noventa y nueve (7-99), barrio el Llano, de la ciudad de Ocaña, inmueble identificado con el código catastral 01-01-0137-0039-000 y el folio de matrícula inmobiliaria número **270-16234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, cuyos linderos generales se describen en el hecho tercero de la demanda con fundamento en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se decrete la restitución material del inmueble por parte del demandado dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia a favor del demandante, se condene en costas al demandado, teniendo como fundamento los siguientes,

SUPUESTOS FÁCTICOS:

Que el BANCO DAVIVIENDA S. A., establecimiento de crédito domiciliado en la ciudad de Bogotá celebró el 26 de diciembre de 2016 el contrato de leasing N° 06006226000257586 con el demandado en calidad de locatario.

Que en el contrato mencionado se pactó un canon mensual de arrendamiento fijo de un millón trescientos diez mil pesos (\$1.310.000) m/cte, debiéndose pagar el primer canon pactado el día 26 de enero de 2017 y así sucesivamente hasta el pago total del Leasing.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Que el objeto de este contrato lo constituye un inmueble consistente en una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, de una extensión superficial de seis punto cuatro (6.4mts) de frente por veintiuno punto seis metros (21.6mts) de fondo, ubicada en la carrera dieciséis A (16 A) número siete noventa y nueve (7-99), barrio el Llano, de la ciudad de Ocaña, inmueble identificado con el código catastral 01-01-0137-0039-000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 270-16234 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, cuyos linderos generales se describen en el hecho tercero de la demanda.

Que el demandado en calidad de locatario del inmueble recibió la tenencia del bien inmueble de propiedad del Banco de acuerdo con la cláusula sexta del contrato de Leasing.

Que el locatario ha incumplido el contrato ya que han incurrido en mora en el pago de los cánones causados del 26 de enero de 2021 al 26 de agosto de 2021 para un total de 7 mensualidades por valor de \$10.480.000 pesos m/l.

Que el locatario adeuda además de tales cánones de arrendamiento los intereses de mora sobre dichas sumas y los eventuales cánones futuros que se causen en el curso del proceso.

Que en la cláusula vigésima sexta del contrato, numeral 1) se establece como causal de terminación del contrato de leasing, la mora en el pago de los cánones pactados y en la cláusula vigésimo octava se previó la renuncia a las formalidades del requerimiento para constituir en mora en caso de retardo o incumplimiento de una de las varias obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento financiero.

Que el día 22 de noviembre del 2021 al demandado pro medio de la empresa 472 se le notifica el auto admisorio de la demanda, rehusándose este a recibir la misma, razón por la cual la empresa de mensajería deja la respectiva constancia tal y como lo establece el art. 291, numeral 4 del C.G.P, en el entendido que la misma fue entregada al destinatario.

Constituida la relación jurídico- procesal con el demandado mediante notificación



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

del auto admisorio de la demanda y su traslado, no fue descorrido por éste, renunciando tácitamente con ello a oponerse a las pretensiones de la demanda.

Como no se advierte que falte alguno de los presupuestos procesales de la acción es decir competencia en el juez, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma o que se haya incurrido en alguna causal de nulidad procesal que pueda invalidar lo actuado se procederá a resolver de fondo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 si no hay oposición a la demanda de restitución de inmueble debe proferirse sentencia de plano ordenado la restitución del bien, esto claro está, si no hay necesidad de practicar ninguna prueba de oficio, de donde se infiere que no hay necesidad de practicar audiencia, razón por la cual en el presente caso se dicta sentencia por escrito.

Entrando en materia tenemos que de acuerdo con la prueba documental obrante en el expediente, el día 26 de diciembre de 2016 entre el BANCO DAVIVIENDA S. A. y ARILSON CASTILLO PAVÓN se celebró el contrato de leasing N° 06006226000257586, modalidad LEASING HABITACIONAL, sistema canon fijo - tasa fija, mediante el cual el BANCO DAVIVIENDA S.A., entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional entrega a quienes reciben el inmueble a título de leasing en calidad de locatarios, es decir los demandados, la tenencia del inmueble destinado a vivienda a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido a cuyo vencimiento se restituye al propietario o se trasfiere al locatario si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y pagar su valor.

En la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento financiero las partes pactan entre las modalidades de cánones a pagar, un canon mensual de \$1.310.000.00 modalidad mes vencido, a pagarse de acuerdo con la cláusula décima del contrato a partir del 26 de enero de 2017 y los siguientes el mismo día y mes sin interrupción hasta el pago total del leasing.

En la cláusula quinta se describe el inmueble objeto del contrato de leasing



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

entregado al demandado, identificado por su ubicación, matrícula inmobiliaria, cedula catastral y linderos generales contenido en la escritura pública N° 1862 del 20 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Ocaña.

En la cláusula sexta se establece que la opción de adquisición del bien al vencimiento del contrato previa cancelación del valor pactada en la cláusula cuarta, depende de que se haya pagado la totalidad de los cánones y demás costos establecidos en el contrato, estableciéndose en la cláusula octava que la vigencia del contrato sería de 180 meses contados a partir de la suscripción del acta de entrega de recibo del bien arrendado.

En lo que respecta a la terminación del contrato en la cláusula vigésima sexta numeral primero las partes convinieron que además del vencimiento del plazo pactado, la entidad demandante podría darlo por terminado por mora en el pago de los cánones, conviniendo ofrecerle a los locatarios 90 días hábiles contados a partir de la cesación en el pago de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder al ejercicio de las acciones previstas en el numeral segundo del artículo 7° del decreto 1787 de 2004.

Como el tomador del contrato de leasing faculta al vendedor para suscribir el contrato de compraventa con el Banco Davivienda S.A. mediante cesión del contrato de promesa de compraventa dicho contrato se perfecciona mediante escritura pública N° 1862 del 20 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Ocaña cuya primera copia se allega con la demanda, con lo que se acredita que el banco mencionado es el propietario del inmueble objeto del contrato de leasing.

En lo que respecta a la materia que nos ocupa dispone el artículo 1° del decreto 1787 de 2004 por el cual se reglamenta la operación de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la ley 795 de 2003, que de acuerdo con el artículo 1° de la ley 795 de 2003 los establecimientos bancarios se encuentran facultados para realizar operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda, en la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y leasing habitacional destinado a la vivienda no familiar.

Por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar debe entenderse el contrato de leasing financiero mediante el cual una



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y pagar su valor.

Ahora, partiendo de la eficacia del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda, como contrato bilateral generador de obligaciones para ambos contratantes, una de las obligaciones surgidas del contrato para el locatario es la de pagar el canon mensual durante el plazo de duración del contrato, de conformidad con lo establecido en la norma que lo regula y lo pactado por las partes en la cláusula décima del mismo, en los periodos estipulados, siendo la restitución de la cosa una consecuencia de la terminación del contrato cuando no se ha cumplido con el pago de la renta en la forma convenida.

Habiendo convenido las partes que DAVIVIENDA le da a al locatario un plazo de gracia de 90 días hábiles contados a partir de la cesación en el pago de los cánones pactados para ponerse al día en el pago de la obligación antes de proceder a la terminación del contrato de leasing, debe advertirse que dicho plazo fue observado debidamente por la entidad financiera sin que el demandado demostraran haberse puesto al día en el pago del primer canon en que incurrió en mora, como tampoco de las moratorias sucesivas.

El no pago o la mora en el pago por parte del locatario de los cánones al igual que el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contractuales contraídas constituye causal de terminación del contrato, de acuerdo con lo pactado en la cláusula vigésima sexta del contrato, el cual es ley para las partes al tenor de lo establecido en el artículo 1610 del CC., y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales. Así mismo establece el artículo 1608-1 del CC., que el deudor está en mora cuando ha dejado de cumplir la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley exija en casos especiales requerir al deudor para constituirlo en mora, habiéndose pactado en la cláusula vigésima octava que el locatario renuncia a los requerimientos para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el contrato.

Ante la imputación de la parte demandante de no haber cumplido el demandado con el pago de los cánones pactados durante los periodos comprendidos entre el



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

26 de enero de 2021 y 26 de agosto de 2021, manifestación que contiene una negación indefinida relevada de prueba de conformidad con lo establecido en el artículo 167 del CGP, se traslada la carga de la misma a la parte contraria. No habiéndose demostrado por el demandante que cumplió con el pago de los cánones mensuales mencionados como los que se causaron con posterioridad hasta la fecha no le queda al Despacho alternativa distinta que declarar terminado el contrato de leasing habitacional suscrito entre las partes el 26 de diciembre de 2016. Como consecuencia, disponer la restitución del inmueble objeto de las obligaciones de dicho contrato por parte del demandante al banco demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

En materia de costas debe ser condenada la parte demandada al pago de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 365-1 del CGP., las cuales deben ser liquidadas por secretaría, una vez se fijen las agencias en derecho en providencia separada, conforme el sentido de la norma a la cual no se incorporó la previsión tenida por el artículo que regulaba el mismo asunto en el CPC que preveía que las agencias se fijarían en la misma providencia donde se hacía la condena.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ocaña, N. S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de leasing N° el contrato de leasing N° 06006226000257586, en la modalidad de Leasing habitacional celebrado el 26 de diciembre de 2016 entre el BANCO DAVIVIENDA S. A. y el locatario ARILSON CASTILLO PABÓN el cual tiene por objeto el inmueble consistente una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, de una extensión superficial de seis punto cuatro (6.4mts) de frente por veintiuno punto seis metros (21.6mts) de fondo, ubicada en la carrera dieciséis A (16 A) número siete noventa y nueve (7-99), barrio el Llano, de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, casa construida de paredes de material, compuesta de tres (3) piezas, sala, comedor, cocina, patio, traspatio, servicios sanitarios completos con servicios de agua, parabólica y gas domiciliario, con sus redes y contadores. Inmueble delimitado por los siguientes linderos de acuerdo al título antecedente:” Por el FRENTE, calle en medio, con casa de MOISES ANGARITA; por el LADO DERECHO, con predios de LAUREANO SANTIAGO por el LADO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

IZQUIERDO, con casa de BONIFACIO ARIAS y por el FONDO O COLA, con propiedad de MANUEL AMAYA”, inmueble identificado con el código catastral número 01-01-0137-0039-000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 270-16234 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.

SEGUNDO.-ORDENAR al locatario ARILSON CASTILLO PABÓN la restitución a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., a través del señor Director de la Agencia Ocaña del precitado inmueble dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO.- Comisionar a la Inspección Municipal de Policía de Ocaña (reparto), para la práctica de la diligencia de entrega al demandante del inmueble ya identificado si el demandado no la hiciere voluntariamente en el plazo fijado en el numeral anterior.

CUARTO.- Condenar al demandado a pagar las costas procesales. Una vez fijadas las agencias en derecho liquídense por Secretaria.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,


GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Verbal Restitucion de Inmueble 2021-00027

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Por satisfacer las exigencias previstas en el artículo 92 del C.G.P., se accede a la petición formulada por el apoderado de la parte demandante en este asunto, Dr. **HENRY SOLANO TORRADO**. Archívense el expediente en este juzgado y cancélese la radicación.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Gloria Cecilia Castilla Pallares". To the right of the signature is a circular stamp or mark, possibly a seal or a date stamp, which is partially obscured and difficult to decipher.
GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.