

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Ocaña, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Sentencia No. 0326

Se encuentra al despacho la presente demanda promovida por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a través de apoderado judicial, en contra de **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** a fin de que se decidan las siguientes pretensiones:

1. Que se declare terminado el Contrato de Leasing Habitacional No. 06006226000309650, celebrado entre el arrendador **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y el locatario **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ**, sobre el apartamento número 301 del edificio residencial Mondrian, ubicado en la calle 5 A Número 32-07 de la ciudad de Ocaña, departamento Norte de Santander, localizado en el tercer piso de ese edificio, se comunica con la vía pública a través del área de circulación y gradas de acceso común, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-76428 de la Oficina de Registro de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, cuyas especificaciones están contenidas en la escritura pública No. 502 del 20 de marzo de 2019 de la Notaría Primera del Circulo Notarial de Ocaña.
2. Que se condene al locatario **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** a la restitución del inmueble al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que así lo ordene.
3. Que el bien inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Ocaña, sector urbano, departamento Norte de Santander y la restitución se deberá efectuar haciéndose entrega del mismo al apoderado judicial como representante de la entidad demandante.

4. Como petición especial, solicita al despacho se abstenga de oír al demandado, mientras que no consignen a órdenes del juzgado los cánones en mora adeudados a la entidad bancaria.
5. Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho.

Como hechos de la demanda y que sirven de apoyo a las pretensiones, se expusieron, los siguientes:

1. El **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento de crédito domiciliado en la ciudad de Bogotá, celebró el día 29 de marzo de 2019, un **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL - No. 06006226000309650** con el señor LOCATARIO **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.694.032, mayor de edad, vecino y residente en Ocaña, Norte de Santander.
2. Dentro del **CONTRATO DE LEASING** citado, se pactó como canon mensual de arrendamiento fijo la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$2.660.000) M/CTE**, pagadero durante **DOSCIENTOS CUARENTA (240)** meses y el primer canon de arrendamiento para cancelarse el día 29 de abril de 2019, y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total del Leasing, mediante sistema de amortización fija en pesos.
3. El objeto de este contrato de Leasing versa sobre el siguiente bien inmueble:

Apartamento número 301 del edificio residencial Mondrian, ubicado en la calle 5 A Número 32-07 de la ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander. Localizado en el tercer piso del edificio, se comunica con la vía pública a través del área de circulación y gradas de acceso común. Área construida 117.00 M2, coeficiente de copropiedad de 11.26%. Conformado por zona de parqueo ubicado en el primer piso identificado como número 5, tres alcobas una de ellas con baño privado y vestier, sala, balcón hacia la vía pública, estudio, comedor, cocina, baño social, y labores; y demás especificaciones constan en la Escritura Pública Nro. 502 del 20 de marzo de 2019 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Ocaña, Norte de Santander. Identificado por los siguientes linderos: "POR EL NORTE, con un vacío de iluminación y ventilación del edificio; POR EL SUR, con vacío hacia la vía pública; POR EL ORIENTE, con el apartamento

302 con área de circulación común y con el apartamento 303. POR EL OCCIDENTE, con vacío de iluminación y ventilación y vacío hacia la propiedad de CARLOS LOBO; POR EL NADIR, con placa entrepiso en medio con el segundo piso (Apto 201); POR EL CENIT, placa de entrepiso en medio con el cuarto piso (Apto 401).”

Inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número 270-76428 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña y cédula catastral 00-07-0003-2979-906 y cuyos linderos generales del Edificio Residencial Mondrian están descritos en la misma escritura arriba citada que se acompaña a esta demanda.

4. El señor LOCATARIO **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** según lo pactado en el contrato, recibió la tenencia del bien inmueble descrito anteriormente, que es de propiedad exclusiva del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, de conformidad con la cláusula séptima del Contrato de Leasing y escritura pública No. 502 del 20 de marzo de 2019 de la Notaría Primera del Circulo de Ocaña.
5. El LOCATARIO ha incumplido el contrato de Leasing, ya que ha incurrido en mora al no pagar desde el 20 abril de 2021 en los términos estipulados en el citado contrato, los siguientes cánones de arrendamiento:

FECHA CANON VENCIDO	VALOR CANON
20 de abril de 2021	\$2.660.000
20 de mayo de 2021	\$2.660.000
20 de junio de 2021	\$2.660.000
20 de julio de 2021	\$2.660.000
20 de agosto de 2021	\$2.660.000
20 de septiembre de 2021	\$2.660.000
20 de octubre de 2021	\$2.660.000

CÁNONES EN MORA.....\$18.620.000

6. El LOCATARIO, adeuda las sumas correspondientes a los cánones mencionados en el hecho anterior, más los respectivos intereses de mora, más los eventuales cánones futuros que se causen, más las costas y agencias en derecho de este proceso judicial, por lo tanto, teniendo en cuenta que está

incumpliendo, es que se demanda la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ENTREGADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO**, según, además lo permite, lo pactado por las partes en el contrato de **LEASING HABITACIONAL** celebrado.

7. El **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se reserva el derecho de iniciar mediante proceso independiente de este, y por razones de procedimiento, el proceso ejecutivo por los cánones adeudados por el incumplimiento del contrato.
8. En la cláusula **VIGÉSIMA TERCERA**, se establecen las causales de terminación del contrato sin previo requerimiento privado o judicial, estableciendo en el numeral 1) **LA MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO** y la cláusula **VIGÉSIMA SEXTA**, se dejó constancia de la renuncia a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento financiero – Leasing.
9. El cobro ejecutivo de los cánones vencidos y por causarse no implica renuncia a la imposición legal a la demanda de tener que consignar los cánones que debe pagar para poder ser escuchado en el proceso de restitución de tenencia.

Con la demanda se acompañó como prueba para demostrar la existencia del contrato referido, el documento denominado **“CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06006226000309650”** visto a folios 10 a 28, numeral 2 del expediente digital, celebrado entre **DAVIVIENDA S.A.** como arrendador y el señor **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** como locatario, respecto del bien objeto de restitución descrito. Igualmente se allegó Acta de entrega (Apto 301 Edificio Mondrian-Ocaña) de fecha 18 de marzo de 2019 (fol. 29); Escritura pública No. 502 del 20 de marzo de 2019 (fol. 30 al 39); Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **DIAZ BUSTOS CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS S.A.S.** (fol. 40 al 42); Certificado de matrícula mercantil del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** (fol. 43 al 45); Recibo oficial de pago impuestos nacionales (fol. 46); Contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2017 (fol. 47 al 61); Contrato de cesión de promesa de compraventa de fecha 18 de marzo de 2019 (fol. 62 al 66); Oficio aprobación de operación de leasing habitacional familiar del 14 de febrero de 2019 (fol. 67 al 71); Certificado de tradición y libertad No. 270-76428 (fol. 72 al 74); Certificado de la Superintendencia del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para probar su existencia y representación legal (fol. 75 al 78); Escritura pública No. 10.507 del 14 de

mayo de 2021 de poder (fol. 79 al 92); Certificado de Existencia y Representación Legal de la **COMPAÑÍA CONSULTORA Y ADMINISTRADORA DE CARTERA SAS – CAC ABOGADO S.A.S.** (fol. 93 al 105), y solicitud de crédito de persona natural (fol. 106 al 111).

A continuación, vemos que este despacho estimó que la demanda reunía los requisitos y formalidades legales y con base a ello mediante auto de fecha 05 de noviembre de 2021, procedió a su admisión, dándole el trámite del Proceso Verbal, con aplicación de las disposiciones especiales para estos procesos de restitución, como lo son los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

En el auto admisorio de la demanda se ordenó notificar personalmente a la parte demandada conforme lo dispone el artículo 8° del Decreto 806 de 2020 asegurándose que, de igual manera para garantizar el derecho de contradicción y defensa del demandado, la notificación simultanea a través del número celular WhatsApp registrado en la solicitud del contrato de leasing aportada junto al libelo demandatorio.

En cumplimiento del acto de notificación, se tiene al numeral 6 del expediente electrónico que el apoderado judicial de la parte actora nos allega constancia de haber realizado la notificación en debida forma al correo electrónico del demandado que fuera reportado en la demanda Jorge.giral@hotmail.com este que aparece como entregado a su destinatario; así mismo informa los resultados de la notificación desarrollada mediante WhatsApp y de la que se concluyó que el demandado estuvo debidamente notificado con la remisión pertinente del proveído a notificar, la demanda y sus anexos, a su número de celular +57 318 212 6902, que data del 30 de noviembre de 2021, del que se evidencia que el mensaje se entregó al destinatario aquí demandado, a través de los dos medios electrónicos.

Entonces diremos que la contabilización del término de traslado que tenía para ejercer su derecho de contradicción y defensa, comenzaba a partir del día 03 de diciembre de 2021, habiendo corrido 9 días de traslado de ese mes y año, dado que el 21 de enero del 2022 se recibió oficio de la Notaría Primera del círculo de Ocaña en el que se informaba que con auto del 7 de enero de este año se había admitido el trámite de negociación de deudas del aquí demandado **JORGE EDUARDO GIRARLDO MARTINEZ**; dando lugar a que este Despacho Judicial decretará la suspensión del presente proceso con auto del 27 de enero del 2021.

En desarrollo de este trámite de negociación de deudas se tiene que fracaso el 23 de febrero de este año, habiéndose recibido información de ello, por la conciliadora en insolvencia el 05 de mayo, en la que señaló haber enviado las diligencias a los juzgados civiles para que se diera inicio al trámite de liquidación, el que correspondió al Juzgado Segundo Civil Municipal de esta localidad, quien con auto de fecha primero de julio del 2022 decide rechazarlo y archivar la actuación, motivos por los cuales este Despacho Judicial a petición del apoderado judicial de la parte actora, con auto del 8 de noviembre decide reanudar el proceso y seguir el trámite del mismo (numeral 10, 15 y 16 del expediente electrónico).

En este orden de ideas tenemos que el auto que reanuda el proceso quedo ejecutoriado el 15 de noviembre, retomándose al día siguiente los términos de traslado para este efecto, el que feneció el 30 de noviembre de esta anualidad, término que transcurrió como deviene del expediente en absoluto silencio, pues al verificarse la bandeja de correo electrónico de esta unidad judicial no se evidenció que el demandado hubiere efectuado el pago de los cánones adeudados, contestado la demanda o que hubiere propuesto excepciones de alguna clase, por lo que habiéndose arrimado el contrato de arrendamiento financiero y no siendo necesario decretar pruebas de oficio se procede a dictar sentencia escrita en razón a las siguientes;

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda recae sobre un bien inmueble, el cual se rige por las reglas propias de la relación contractual, como lo es la modalidad de leasing financiero.

En sentido amplio el leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si

el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

En esta medida son características del contrato aludido, las siguientes:

1°- Es Bilateral; hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras;

2°- Es Consensual; para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante, lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito y en el caso de leasing inmobiliario, no es extraño que, además, se eleve a escritura pública. No obstante, el artículo 4 del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004 señala que los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deben celebrarse por escrito;

3°- Es Oneroso; ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico, gravándose cada uno en beneficio del otro;

4°- Es Conmutativo, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Las ventajas que esperan derivar las partes del contrato pueden ser determinadas desde el mismo momento de celebración del contrato;

5°- Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato. Las obligaciones de las partes se cumplen a cada instante, periódico y continuamente;

6°- Es de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta. Inclusive, si el locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de leasing como arrendadora siempre es una sociedad comercial, lo que hace incuestionable el que el contrato se rija por las disposiciones de la ley mercantil, y;

7°- Es principal; subsiste por sí solo sin necesidad de otro contrato.

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: *"Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega,*

a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra".

El leasing Financiero, es una de las modalidades de leasing que consiste en un contrato en virtud del cual una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LA LEASING, entrega a una persona natural o jurídica denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un bien que este último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho de adquirir el activo por el valor de la opción de compra.

Son elementos esenciales del leasing financiero: 1°- La entrega de un bien para su uso y goce; 2°- El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; 3°- La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo, y 4°- Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Con relación a esta clase de contrato, la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes. (...)

*La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales entorno al contrato de leasing, que –en un sentido amplio- también denomina “arrendamiento financiero”, tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1º).
(...)*

Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico 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, conceden 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 desdoblan 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)”.

Como vemos, el contrato leasing se ha tenido como un contrato atípico, puesto que mezcla dos tipos de contratos la venta y el arrendamiento, quedando, para una parte de la doctrina nacional de esta forma tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero. Sin embargo, para otros, la normativa en la materia es bastante precaria, lo que hace concluir que esta insuficiencia legal impide calificar

como típico al contrato de leasing, toda vez que el legislador no ha reglamentado el contrato con la especificidad requerida, suficiente como para darle cuerpo de un contrato típico, sin que ello signifique que se desdibuje la naturaleza independiente y especial de este contrato frente a otras figuras contractuales. En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario, al paso que en el operativo es permanecer en poder del arrendador.

Por otra parte, el arrendador leasing para recuperar un bien dado bajo esta modalidad a un locatario incumplido, podrá acudir a un proceso de Restitución de Tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso, sin que ello signifique que se ésta extinguiendo la obligación del locatario de cancelar la cartera vencida.

Es por lo anterior que diremos que el leasing tiene su propia naturaleza y no puede ser calificado o asimilado a otros tipos contractuales. En un contrato de leasing solamente se podrá acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando una situación no se encuentre regulada por la ley, ni por el contrato de leasing o no exista costumbre mercantil sobre el particular.

En este orden de ideas, resulta claro que, por la naturaleza del contrato y de acuerdo a las disposiciones legales, su terminación se regula por las condiciones pactadas por las partes. Las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, se concretan a las siguientes:

- A) Que se acredite la existencia del respectivo contrato en el que el demandante tenga la calidad de arrendador y el demandado la de arrendatario.
- B) Que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea el mismo pretendido en restitución mediante la demanda.
- C) Que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

En cuanto a la primera condición exigida, esto es, la existencia del contrato de arrendamiento (Leasing) entre quienes son parte demandante y demandada en el proceso, tenemos que aparece plenamente demostrado la existencia del vínculo

contractual recopilado en el acuerdo de voluntades denominado “**CONTRATO LEASING HABITACIONAL**” No. **06006226000309650**, el cual obra al proceso específicamente a los folios 10 al 28 del archivo No. 002 denominado EscritoDeDemanda del expediente digital; prueba documental que da certeza que en la actualidad la entidad financiera demandante ostenta la calidad de arrendador, y el demandado **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** la de Locatario, respecto del inmueble solicitado en restitución el cual ya ha sido descrito, y en virtud del contrato cuya declaratoria de terminación se pretende.

En lo que refiere a la segunda condición, y que hace relación a la identidad entre el bien cedido en arrendamiento y el bien que se demanda en restitución, tenemos que la descripción del bien a restituir según las pretensiones de la demanda coincide con las características del bien dado en arrendamiento financiero según el contrato aportado, esto es, el bien inmueble ubicado en la calle 5A No. 32-07 AP 301 ED MONDRIAN de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-76428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, cuyas especificaciones están contenidas en la escritura pública No. 502 del 20 de marzo de 2019 de la Notaría Primera del Circulo Notarial de Ocaña. Por tanto, existe identidad en el objeto de la demanda, siendo viable la solicitud de terminación del contrato y en consecuencia la restitución del bien mencionado a manos de la entidad financiera demandante.

Referente al tercer aspecto o condición, relacionado con la configuración de las causales de terminación del contrato de Habitacional Financiero Leasing, esta se contrae a las expresamente estipuladas en el documento contractual, el cual para este asunto se encuentra inmerso en su **CLAUSULA VIGESIMA TERCERA** cuando señala:

“**CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, **Davivienda** podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial, cuando se presente cualquiera de las siguientes causales:

1. **Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.**
2. ***Por cualquier acción judicial que involucre El inmueble.***
3. ***Si se presenta inexactitud o falsedad en los documentos presentados a Davivienda para obtener la aprobación y/o el desembolso de la operación de***

leasing.

4. Cuando **El Locatario** no contrate las pólizas de incendio y terremoto, y de vida que deben otorgarse a favor de **Davivienda** para amparar los riesgos que pueden recaer sobre la obligación y **El Inmueble**, así como el riesgo de muerte de **El Locatario**, a menos que haya autorizado a **Davivienda** para tomarlos por cuenta de él, ésta haya hecho uso de esta autorización y la Compañía de Seguros lo haya aceptado.
5. Por la muerte de **El Locatario**.
6. Por la reticencia o la negativa injustificada de **El Locatario** para permitir que **Davivienda** inspeccione **El Inmueble**.
7. Por el no ejercicio por parte de **El Locatario** de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de **El Inmueble**.
8. Por los hechos mencionados en la cláusula trigésima tercera de este contrato.
9. Por la ocurrencia de conductas que ameriten investigaciones por parte de las autoridades o de **Davivienda**, en cumplimiento de la debida diligencia y de la prevención de actividades delictivas, así como por la existencia de causales objetivas y razonables.
10. Por incurrir en cualquiera de las prohibiciones establecidas en la cláusula décima sexta.
11. Por la terminación del plazo del leasing.
12. **Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones de El Locatario.**

De esta manera, en el caso que nos ocupa se tiene que la causal invocada para la terminación del contrato, consiste en el incumplimiento por parte del arrendatario-LOCATARIO, ocasionado por el no pago de los cánones, según se enuncia en la demandada desde el mes de abril de 2021, a octubre de ese mismo año, lo que por supuesto se traduce en la ocurrencia de la mora de tales obligaciones. Y como vimos la parte demandada pese a que se le notificó en debida forma, no contestó la demanda, ni propuso excepciones, así como tampoco asumió la actitud procesal que le correspondía con relación al pago de los cánones adeudados incluso hasta este momento, considerando este despacho que no prestó ningún interés al proceso, lo que hace que se tenga por cierto lo expuesto por la parte demandante, pues no han sido contrariados sus dichos; una actitud que a todas voces impone cargas negativas en contra de quien optó por no defenderse, lo que tendría similitud a un allanamiento de las pretensiones.

Lo expuesto lleva a concluir que el demandado no está al día en el cumplimiento de la obligación, circunstancia por la cual se declarará que la acción incoada por la sociedad demandante esta llamada a prosperar y por tanto se dispondrá la terminación del contrato y que como consecuencia de ello se restituya el bien objeto de contrato de Leasing.

Aunado a todo lo anterior expuesto, se debe tener en cuenta que la presente decisión se impone, por cuanto agotada la ritualidad procesal, se debe dar aplicación forzosa a la regla prevista en el artículo 384 numeral 3º del Código General de Proceso, en concordancia con el 385 ibídem, esto es dictar sentencia que ordene la restitución, sin condena en costas a la parte demandada, por falta de controversia sobre las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Ocaña, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el “**CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06006226000309650**”, celebrado el día 29 de marzo de 2019 entre **DAVIVIENDA S.A.** y el locatario **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** identificado con C.C. No. 79.694.032, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ordénese al demandado **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** identificado con C.C. No. 79.694.032, que proceda a **RESTITUIR** a manos de **DAVIVIENDA S.A.** el bien inmueble Apartamento 301 del Edificio Residencial Mondrian, ubicado en la calle 5A Número 32-07 de la ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander, localizado en el tercer piso de ese edificio. Este apartamento, se comunica con la vía pública a través del área de circulación y gradas de acceso común. Cuenta con un área construida de 117.00 M2 metros cuadrados. Su coeficiente de copropiedad es del 11.26%. Está conformado por zona de parqueo ubicado en el primer piso identificado como número 5, tres alcobas una de ellas con baño privado y vestier, sala, balcón hacia la vía pública, estudio, comedor, cocina, baño social, y labores, y demás especificaciones constan en la Escritura Pública Nro. 502 del 20 de marzo de 2019 de la Notaria Primera del

DECLARATIVO- RESTITUCIÓN TENENCIA DE INMUEBLE
Rad. 54 498 31 53 2021 00137 00
Demandante: DAVIVIENDA S.A.
Demandado: JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ

Circulo Notarial de Ocaña, Norte de Santander. Identificado por los siguientes linderos: “**POR EL NORTE**, con un vacío de iluminación y ventilación del edificio; **POR EL SUR**, con vacío hacia la vía pública; **POR EL ORIENTE**, con el apartamento 302 con área de circulación común y con el apartamento 303. **POR EL OCCIDENTE**, con vacío de iluminación y ventilación y vacío hacia la propiedad de CARLOS LOBO; **POR EL NADIR**, con placa entrepiso en medio con el segundo piso (Apto 201); **POR EL CENIT**, placa de entrepiso en medio con el cuarto piso (Apto 401).”

Inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número 270-76428 de la oficina de Registro de instrumentos públicos de Ocaña y cédula catastral 00-07-0003-2979-906 y cuyos linderos generales del Edificio Residencial Mondrian están descritos en la misma escritura arriba citada.

TERCERO: Conceder al demandado **JORGE EDUARDO GIRALDO RAMÍREZ** identificado con C.C. No. 79.694.032, un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de la sentencia para efectuar la entrega ordenada del bien inmueble objeto de este proceso.

CUARTO: Si lo anterior no se cumpliera dentro del término concedido, se dispondrá su entrega forzosa, previa solicitud de la parte interesada.

QUINTO: Sin condena en costas por no haberse causado.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De Santander

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: **f10fc477bbd10fe5dc0b855da04f19b80285ac71339492088ccf3c0e586a24ad**

Documento generado en 06/12/2022 03:43:04 PM

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

Rad 54 498 31 53 002 2022 00073 00

EJECUTIVO

Demandante: BANCOLOMBIA S.A.

Demandados: SC SOLUCIONES EN CONCRETO S.A.S. Y OTRO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Auto No. 0935

En escrito que antecede, el Dr. **ANDERSON TORRADO NAVARRO**, abogado designado por este Despacho como curador ad-litem de la demandada **SC SOLUCIONES EN CONCRETO S.A.S.**, manifiesta la imposibilidad de cumplir con el cargo en mención por estar designada en cinco (5) procesos los cuales le impiden aceptar el nombramiento, allegando los documentos que soportan lo dicho.

Por lo expuesto, es del caso aceptar la razón esgrimida por el mencionado profesional del derecho para no aceptar el nombramiento como curador ad-litem, haciéndose necesario entrar a relevarlo. Por lo tanto, para tal fin se designa al **Dr. FREDY QUINTERO JAIME**, abogado quien ejerce habitualmente su profesión en este despacho judicial, como Curadora ad-litem de a de la demandada **SC SOLUCIONES EN CONCRETO S.A.S.**

Por secretaria, comuníquesele al profesional del derecho a través de su correo electrónico la designación que le fuere efectuada y en caso de aceptación notifíquesele y córrasele traslado de la demanda y sus anexos.

ADVIERTASELE al abogado designado que el nombramiento es de forzosa aceptación, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar, salvo que esté actuando como defensor de oficio en cinco procesos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De Santander

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: **164a225524a942d3d09e5f7b6ea0f9ddc3247f5145a67aae0ea11c123947f9e2**

Documento generado en 06/12/2022 03:43:03 PM

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

Rad. 54 498 31 53 002 2022 00213 00

Pertenencia

Demandante: *FRANCELINA LEON DE ACOSTA*

Demandado: *ISMAEL LEON CARRASCAL Y PERSONAS INDETERMINADAS*



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Auto No. 0934

Ocaña, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al despacho la presente demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio instaurada a través de apoderado judicial por la señora **Francelina León Acosta**, en contra del señor **Ismael León Carrascal y Personas Indeterminadas**, para resolver acerca de su admisión y seria del caso proceder a ello, sino se observara que:

En el presente asunto es necesario establecer la cuantía para entrar a determinar la competencia o el trámite a seguir, por cuanto aquella incide necesariamente en dichos presupuestos procesales.

Los artículos 17 numeral 1º y 18 numeral 1º del Código General del Proceso, establecen que los jueces civiles municipales en única instancia conocen de los procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contenciosa administrativa y que los mismos jueces en primera instancia conocen de los procesos contenciosos de menor cuantía incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contenciosa administrativa, respectivamente.

A su vez el artículo 20 ibidem. asignó competencia a los Jueces Civiles del Circuito en primera instancia, de los asuntos contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria y responsabilidad médica salvo los que correspondan a la jurisdicción Contencioso Administrativa.

De otra parte, el artículo 26 de la citada normatividad vigente, señala en su numeral 3º que en los procesos de pertenencia la cuantía se determinara por el valor del avalúo catastral del inmueble.

En el presente caso con la demanda se allega Paz y Salvo de impuesto predial del inmueble cuya prescripción adquisitiva de dominio se pretende, expedido el día 19 de abril de 2022 por la Tesorería Municipal de Ocaña, en el que se indica que el inmueble ubicado en la K 16 15 23 25 BR CRISTO REY de Ocaña, con número catastral 010200870014000 registrado a nombre de LEON CARRASCAL ISMAEL, tiene un avalúo catastral para el año 2022 de **\$37.636.000.**

La mayor cuantía está actualmente establecida para las pretensiones patrimoniales que versen en lo que exceda el equivalente a 150 smlmv, ósea a **\$ 150.000.000.**

En consecuencia, al aparecer como avalúo catastral del inmueble objeto de esta demanda de pertenencia la suma de **\$37.636.000,** es claro que la competencia para conocer del asunto recae en los Jueces Civiles Municipales de Ocaña. Así las cosas, se rechazará la presente demanda por falta de competencia, tal y como lo disponen los artículos 17, 18, 25 y 26 del Código General del Proceso, por lo que se ordenará su envío al Juez Civil Municipal de Ocaña, a través de la oficina de reparto respectiva.

Por lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA,**

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar la presente demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: Ordenar su envío al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA (REPARTO), a través de la oficina de Apoyo Judicial de esta ciudad.

TERCERO: De lo antes resuelto comuníquese lo pertinente a la Oficina de Apoyo judicial, para los fines legales pertinentes.

CUARTO: Cancélese la radicación y déjese huella de la salida en los libros radicadores correspondientes y en el expediente digital.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De Santander

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: **ad1dd8d87b233ca56e0489db50f1f242b1d52315e7814ae9399999d68a876f4d**

Documento generado en 06/12/2022 03:43:03 PM

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