

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La Mesa, Cundinamarca, Noviembre 11 de 2022

Proceso:	RESTITUCION DE TENENCIA
Radicado:	25645103001-2019-00155-00
Demandante:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado:	GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA

1.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho emitir sentencia, dentro del proceso de restitución de tenencia promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA.

2.- ANTECEDENTES

Solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de Leasing habitacional No. 06000475900064875, celebrado el 2 de septiembre de 2015 con GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2018 y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 166-11779, dado en arrendamiento a través de contrato leasing, adicionado con otro sí el 9 de agosto de 2018.

Como sustento de sus pretensiones señaló que el 2 de septiembre de 2015, el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador, suscribió con GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA en calidad de locataria, el contrato leasing 06000475900064875. Asegura que el canon mensual en el contrato de leasing se pactó en la suma de 5712,6565 UVR mensuales, modalidad mes vencido, por 240 cuotas; incurriendo en mora a partir del 9 de noviembre de 2018.

El 2 de septiembre de 2019 se admitió la demanda y la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA fue notificada al correo electrónico jhasbleidi117@hotmail.com, el 22 de mayo de 2021¹.

3.- CONSIDERACIONES

3.1.- PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho determinar (i) la existencia del contrato leasing, (ii) si la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, incumplió contrato leasing habitacional, por haber incurrido en mora del pago de los cánones fijados, y en caso afirmativo (iii) si hay lugar a declarar la terminación del contrato leasing y a condenar a la parte demandada a restituir el inmueble objeto de dicho contrato.

3.2.- TESIS DEL DESPACHO

Propone este Estrado judicial que en el caso sub examine, es procedente la terminación de contrato de leasing habitacional y la restitución del bien inmueble mencionado, toda vez que, del acervo probatorio se evidencia la existencia del contrato leasing, y que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones desde el mes de noviembre de 2018.

Premisas normativas

Son premisas que informan esta decisión los artículos, 244, 384 y 385 del CGP

Artículos 775, 972, 976, 984, 1505, 1602, 2000, 2002 y 2008 del Código Civil

Decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del decreto nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010.

3.3.- Premisas Fácticas

Está probado:

1.- Que la demandante es propietaria de la casa ubicada en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779, probado por la documental obrante a folio 65 al 67 del archivo uno.

2.- Que la demandada ingresó al bien inmueble con autorización del demandante desde 31 de julio de 2015.

¹ Archivo 06 Expediente electrónico

3.- Que la demandada ejerce la tenencia, conforme al contrato de leasing habitacional No. 06000475900064875 sobre la casa ubicada en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779.

4.- Que existe contrato de leasing habitacional No.06000475900064875 entre el BANCO DAVIVIEDA S.A. y la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, sobre el inmueble ubicado en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779.

5.- Que la demandada incumplió el contrato del leasing habitacional No. 06000475900064875, suscrito con el BANCO DAVIVIENDA S.A., por falta de pago de los cánones desde el 18 de noviembre de 2018.

No está probado:

Que la demandada haya pagado los cánones, desde el 18 de noviembre de 2018.

3.4.- Conclusión

De las pruebas arrimadas al plenario, puede inferirse palmariamente, que la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, incumplió el contrato de leasing habitacional No. 06000475900064875, suscrito con el BANCO DAVIVIENDA S.A., al sustraerse del pago de los cánones al que se obligó, de donde deviene procedente declarar la terminación del mismo y ordenar la restitución de la tenencia del bien el inmueble, ubicado en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779.

4.- SUBARGUMENTO

Se encuentran reunidos los presupuestos requeridos para la válida configuración de la relación jurídico- procesal, lo que conlleva a que se pueda decidir de fondo el asunto planteado. Igualmente, las partes están legitimadas en la causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, contrato de leasing habitacional No. 06000475900064875, suscrito con el BANCO DAVIVIENDA S.A., como demandante y como demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA.

El artículo 278 del CGP, dispone que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros eventos, cuando no hubiera pruebas por practicar. En el presente caso, notificada la demanda, no contestó, ni pidió pruebas y las pruebas aportadas por la parte demandante corresponden a documentales, que de conformidad con el artículo 244 *ibídem*, se presumen auténticas, por lo que esta Juzgadora señala toda la credibilidad, pues en

ellos se recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes, sin que se evidencie prueba alguna dentro del plenario que desvirtúe su contenido.

El artículo 2° del decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del decreto nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2:

"...Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entregar 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 paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto..."

Particularmente, el contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Ahora bien, como se vio, el leasing habitacional o arrendamiento financiero, se define como aquel contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada, que puede ser un establecimiento bancario o una compañía de financiamiento comercial, entrega a una persona la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al arrendador, o se transfiere al arrendatario, si este decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor, y paga su valor.

En el caso objeto de estudio, la causal invocada, mora en el pago del canon, o retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, es suficiente para que la parte demandante proponga la acción y se dé el trámite de rigor, en el que la contraparte tiene la oportunidad de contradecir ese hecho, pues de no hacerlo, queda demostrada la falta de pago, que determina necesariamente la causal que allana el camino a las prosperidad de las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, este estrado judicial el día 2 de septiembre de 2019, impartió al presente asunto, el trámite de un proceso verbal de restitución de tenencia que establecen los artículos 384 y 385 del CGP, así:

“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. (...)

(...) Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia

Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo. (...)”

Establecido está que el contrato de leasing es un contrato de carácter bilateral, en el cual las partes del mismo se obligan de manera recíproca, siendo la obligación del locatario el pago de los cánones que sean estipulados en el mismo, y la de la entidad financiera autorizada, la entrega de la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, al igual que conceder la opción de adquisición del inmueble al terminarse el plazo pactado en el contrato. En el caso de este contrato, dicha opción se encuentra expresamente pactada en la cláusula 10 del contrato de arrendamiento financiero leasing, en el que se estipula una causal de terminación unilateral, -el incumplimiento- establecida en la cláusula 20 y 26-1 de dicho contrato, al igual que su restitución, pactada en la cláusula 25.

Si se trata de los cánones de arrendamiento, resulta aplicable el artículo 1602 del Código Civil que establece: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, por ende, la obligación de pagar el canon pactado nace del contrato y debe ser cancelado en la forma y términos estipulados en el mismo, como obligación del arrendatario; luego, conforme a lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 *ibídem*, abstenerse de su pago, conlleva a que se configure la causal de terminación.

Ahora bien, en el presente caso, se suscribió un contrato de Leasing habitacional, entre la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA y el demandante

BANCO DAVIVIENDA S.A., dándole inicio el 02 de octubre del 2015, dándose cuenta en la demanda que, a partir del 18 de noviembre del 2018, la demandada no ha pagado los cánones pactados en el contrato de leasing habitacional No. 06000475900064875.

Con lo expuesto, vale precisar que, se encuentra probado en la presente acción que el demandante es titular del derecho de dominio, tal y como consta en la anotación 05 del folio de matrícula inmobiliaria No. 166-11779 y en la escritura pública 1815 del 31 de julio de 2015 de la Notaría Única de La Mesa y, que en los hechos glosados en la demanda, se indica que la demandada ingresó al bien inmueble, con autorización del demandante, en calidad de mera tenedora o locataria, en los términos del artículo 775 del Código Civil establece que:

(...) Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.*

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

De conformidad con lo expuesto, se acreditó la calidad de mera tenedora o locataria de la demandada y que incurrió en mora en el pago por concepto de cánones de arrendamiento, por lo que resulta procedente, (i) declarar el incumplimiento para parte de la locataria, (ii) declarar terminado el contrato leasing habitacional, (ii) ordenar a la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, la restitución a favor del titular del derecho de dominio y aquí demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien inmueble, ubicado en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779. Consecuencialmente, (iv) se condenará en costas a la demandada y en favor de la entidad demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento del contrato leasing habitacional, No.06000475900064875 entre el BANCO DAVIVIEDA S.A. y GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, sobre el inmueble, ubicado en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación del contrato de leasing habitacional No.06000475900064875 entre el BANCO DAVIVIEDA S.A. y GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA, en calidad de locataria.

TERCERO: CONDENAR a la demandada GLORIA LUCÍA QUIROGA TORRALBA a restituir el bien inmueble ubicado en la calle 2E No. 2-44/48 del municipio de El Colegio, Cundinamarca, con folio de matrícula No. 166-11779, al titular del derecho de dominio y aquí demandante BANCO DAVIVIEDA S.A., lo cual deberá realizarlo dentro de los tres (3) días siguiente a la ejecutoria de esta sentencia

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.000.000.oo. Tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - 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: **5f3b2557d649a744e08b78229eff1e6090cc9f912b697dd78ae2e48471baf73b**

Documento generado en 11/11/2022 04:06:14 PM

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