

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 2021-00503

Procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso, emitiendo el fallo que en derecho corresponda para dirimir la instancia, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial el Banco Davivienda S.A. (antes la Corporación de Ahorro y Vivienda) interpuso demanda en contra de la señora Aida del Mar Forero Pou con base en el contrato de leasing habitacional No.06000492300007644 del 31 de septiembre de 2018, para que previo el trámite procesal de rigor, se declare su terminación por la causal de falta de pago de los cánones acordados; como consecuencia, pide que se ordene la restitución y entrega del inmueble entregado bajo dicha modalidad de contrato, el que corresponde al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1886651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta urbe, y que se encuentra ubicado en la Carrera 77 No. 19-87 apto 1403 T 5 del Conjunto Residencial el Refugio P.H. de la ciudad de Bogotá.

Adicionalmente solicitó que se condene en su oportunidad en costas al extremo pasivo.

La causa petendi se resume como sigue:

1. La demandante adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en escritura pública No.2437 del 31 de agosto de 2018 de la Notaría 20 de esta ciudad, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.50C-1886651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta urbe ubicado en la Carrera 77 No. 19-87 apto 1403 T 5 del Conjunto Residencial el Refugio P.H. de la ciudad de Bogotá.

2. Mediante documento privado del 31 de septiembre de 2018 celebró con la demandada contrato de leasing habitacional No06000492300007644, a través del cual le fue entregado a esta última el predio venido de señalar, a cambio del pago de un canon mensual.

3. El convenio fue celebrado en cuantía de \$385.000.000 m/cte por el término de 360 meses contados desde el 13 de octubre de 2018.

4. La demandada incumplió su obligación de pago desde el 13 de septiembre de 2020.

5. A pesar de los requerimientos hechos a la demandada para que proceda a la cancelación de los valores adeudados, esta ha sido renuente frente a dicha obligación, lo que conllevó a la demandante iniciar esta acción.

ACTUACIÓN PROCESAL

Cumplidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida por esta Despacho a través de auto del 9 de noviembre de 2021.

Mediante auto de esta misma data, se tuvo a la demandada notificada de manera personal, quien pese a transcurrir el término de ley para ejercer su derecho de defensa y de contradicción, mantuvo conducta silente. Sin haberse formulado entonces oposición y agotado como se encuentra el trámite de instancia corresponde emitir la respectiva decisión de fondo, a lo que se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Resulta preciso destacar que los denominados presupuestos procesales se cumplen a plenitud en las presentes diligencias. Este Despacho es el competente para conocer de la acción impetrada por el actor; los sujetos enfrentados en la *litis* cuentan con capacidad procesal al igual que la especial para ser parte; y el líbello genitor reúne los requisitos mínimos establecidos por el estatuto de procedimiento civil. Tampoco se evidencia la configuración de causal de nulidad alguna que impida al Despacho pronunciarse de fondo sobre el asunto bajo estudio, por lo que es viable entrar a dirimir la controversia suscitada entre las partes.

2. Legitimación

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. La demandada en este trámite declarativo es la arrendataria que suscribió el contrato adosado con la demanda; por su parte la demandante figura como arrendadora, por lo que en el recae, para el caso que nos ocupa, la legitimidad por activa para impetrar la acción deprecada.

3. Del contrato de leasing y del incumplimiento contractual.

El contrato de leasing, es un negocio jurídico por medio del cual una persona denominada arrendador concede a otra, denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación o pago periódico por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el arrendatario podrá ejercer la opción de compra o deberá restituir el bien. Es un contrato atípico en nuestra legislación, aunque encuentra regulaciones en los Decretos 913 y 914 de 1993. Posteriormente, en virtud de la Ley 795 de 2003, se incluyen normas relacionadas con el leasing en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

De ahí que, uno de sus elementos esenciales es el canon, o contraprestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. Su falta de pago conlleva a un incumplimiento del contrato, razón por la cual se erigen como causales de terminación del mismo, la finalización del plazo, mutuo acuerdo entre las partes y la terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas. Siendo el canon uno de los requisitos esenciales del contrato de leasing, se infiere que el motivo fundamental por el cual el arrendador cede el goce del bien, es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica; por lo tanto, no se le puede forzar a este arrendatario mantener un contrato en el cual se le incumpla con tal obligación.

En este orden de ideas, dispone el Artículo 385 del Código General del Proceso en cuanto a los procesos de restitución de inmueble arrendado que con la demanda deberá allegarse la prueba del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios que vincule al arrendador con el arrendatario y que tenga como objeto el inmueble cuya restitución se pretende.

Más adelante precisa que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Seguido, el artículo 385 del mismo compendio normativo señala que 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.

Para el caso bajo estudio tenemos que con la demanda el Banco Davivienda S.A. aportó documento privado correspondiente al contrato de leasing habitacional No.06000492300007644 del 31 de septiembre de 2018 suscrito para con la demandada, con el que se prueba la existencia del precitado negocio jurídico entre las partes, así como las obligaciones, deberes y derechos de las mismas. En tal virtud, se puede colegir que con base en este, que existió el contrato un contrato a partir del cual el Banco entregó a la demandante un bien a un título diferente al de arrendamiento y que por ende, existe un vínculo jurídico partes en contienda y que este reunía los elementos esenciales de dicha relación contractual.

Así las cosas, y de la revisión del documento que obra en el expediente se evidencia que el negocio jurídico fue suscrito en la fecha anotada por quienes en este asunto intervienen y que recae sobre el predio con matrícula No.50C-1886651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta urbe, y se ubica en la Carrera 77 No. 19-87 apto 1403 T 5 del Conjunto Residencial el Refugio P.H.

Este convenio no fue tachado de falso, lo que se traduce en que el mismo se presume auténtico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 *ibídem*.

Sobre el particular, útil resulta precisar que la autenticidad hace referencia a la certeza que se tiene sobre la persona que lo firmó, elaboró o manuscibió, tal como

lo dispone la referida norma, presumiéndose en el sub limine que la demandada fue la persona que lo firmo.

Ahora bien, la demandante con la demanda pretende la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes, invocando como causal el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Prevé el artículo 1602 del Código Civil que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*

Con la anterior norma se consagra el principio de la autonomía privada de la voluntad, de manera tal que existe libertad de contratación, así como albedrío en la forma del negocio jurídico escogido, e igualmente en la determinación de los efectos jurídicos pretendidos por los contratantes, teniendo como únicas restricciones el orden público y las buenas costumbres.

La parte demandante al presentar la demanda señaló en los hechos del libelo introductorio, que la pasiva ha incumplido con el contrato y se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento indicados en líneas precedentes, manifestación que tiene la calidad de afirmación indefinida exenta del tema de prueba (artículo 167 del C. G.P.), lo que implica una inversión de la carga probatoria; en este caso, es la parte pasiva la encargada de demostrar el cumplimiento de la obligación o la existencia de un hecho que lo exonere de ese deber contractual.

En el caso sometido a estudio, no aparece cumplida en manera alguna tal exigencia, puesto que como ya se dijo, el extremo pasivo pese a ser notificada en el asunto no ejerció su derecho de defensa y tampoco acreditó haber cancelado los cánones adeudados.

En ese sentido, como la parte demandada incumplió su deber contractual de pagar oportunamente los cánones mensuales por el arrendamiento del inmueble atrás indicado de Bogotá, se impone declarar su terminación por incumplimiento, así como emitir orden a la demandada para que, en el término señalado en la parte resolutive de esa decisión , proceda a su restitución a favor de la demandante, so pena de ordenar dicha diligencia a través de despacho comisorio.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional No.06000492300007644 del 31 de septiembre de 2018 suscrito entre el Banco Davivienda S.A. (antes la Corporación de Ahorro y Vivienda) y la señora Aida del

Mar Forero Pou por incumplimiento en la obligación de pago por parte de esta última.

SEGUNDO: Ordenar a la señora Aida del Mar Forero Pou para que en el término de 20 días contados desde la notificación por estado de la presente decisión, proceda a la restitución a favor de la demandante Banco Davivienda S.A. del inmueble objeto del contrato de leasing que motivó las pretensiones de la demanda y que se ubica en la Carrera 77 No. 19-87 apto 1403 T 5 del Conjunto Residencial el Refugio P.H. de la ciudad de Bogotá y que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. No.50C-1886651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta urbe.

En caso de que en el término indicado en el ordinal anterior la demandada no acate lo aquí ordenado, **desde ya y sin necesidad de que el expediente ingrese al Despacho**, se ordena la entrega del mentado predio a través de Despacho comisorio en los términos del artículo 37 del Código General del Proceso. Para la práctica de la diligencia, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva de esta ciudad acorde a lo dispuesto en el artículo 38 *ib* adicionado por la Ley 2030 de 2020 y a los Juzgados 087 a 090 Civiles Municipal de Bogotá creados mediante Acuerdo PCSJA22-12028, que conocen exclusivamente de despachos comisorios. Líbrese despacho comisorio con los insertos y copias del caso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.300.000 Líquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ
(2)

JST

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **56cdacad4e4b76ac2409ec34c44bf3213eb0a0c7e73e98aacfcf00f559186795**

Documento generado en 13/04/2023 04:09:50 PM

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