

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO 43 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Verbal Restitución de tenencia de **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR y DE POLICÍA** contra **PEDRO ANTONIO BEJARANO HERNÁNDEZ**.

Expediente 110014003043 **2021-0019100**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, dando aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 y 385 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

HECHOS

Mediante documento privado del 24 de abril de 2019 el demandado celebró con la entidad demandante contrato de leasing habitacional número 2019040373, donde la Caja Promotora de Vivienda Militar se encuentra autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional, fungiendo como propietaria del inmueble objeto de leasing identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20619888, siendo el convocado locatario.

El contrato se celebró inicialmente por la suma de \$72.717.500 por el término de 72 cuotas mensuales contadas a partir del 31 de agosto de 2019, y el locatario se obligó a pagar el canon mensual sin modificación de las condiciones pactadas, importe que contenía los seguros contratados. El valor mensual hasta la cuota 71 era de \$388.255 y \$388.206 por la última, debiendo amortizar capital, intereses, seguros, según el numeral 14 de la de la cláusula cuarta del contrato y el plan de pagos.

La parte demandada realizó el último pago el 31 de julio de 2020, dejando de pagar desde el 31 de agosto de 2020 al 31 de agosto de 2021, incurriendo en mora, renunciando a los requerimientos previos.

Por resolución 252 del 13 de julio de 2020 de la Policía Nacional el demandado es retirado del servicio activo, siendo esta una de las causales de pérdida de la calidad de afiliado a la Caja Promotora de Vivienda Militar, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 973 de 2005, resultando la afiliación condición obligatoria para mantener vigente el contrato de leasing habitacional de 24 de abril de 2019, operando una causa de terminación.

El locatario se obligó a restituir el bien en buen estado, a entregarlo en la fecha y hora indicada, sin perjuicio de las acciones legales que la Caja pueda adelantar para la restitución inmediata. Los gastos en que se incurra por concepto de la restitución judicial o extrajudicial serán de cargo del locatario, con excepción de que ejerza la opción de adquisición, donde no habrá necesidad de restituir el bien contratado.

PRETENSIONES

Procura la entidad accionante:

“Se declare terminado el contrato de leasing habitacional, del inmueble ubicado en la CALLE 128 D No. 86B -14 INTERIOR 17 APARTAMENTO 202 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR ETAPA I de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20619888, celebrado entre CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA y PEDRO ANTONIO BEJARANO HERNANDEZ, como locatario, por no pago de los cánones pactados, a partir del mes de Julio de 2020.

Que se condene al demandado, a restituir al demandante CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, el inmueble identificado con folio No. 50N-20619888.

NO se escuche al demandado, durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, de los hechos de la presente demanda; y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble, de igual manera este demandado está obligado a consignar el valor del impuesto predial, valorización y otros que están establecidos en el contrato de leasing y en caso de que estos ya estuvieran cancelados deben aportar los recibos cancelados de estos y los de servicios públicos.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor de CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.”

TRÁMITE PROCESAL.

Previa inadmisión, la demanda fue admitida mediante proveído del 26 de noviembre de 2021, corriendo traslado por el término de 10 días, ordenando notificar al extremo pasivo conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020 o atendiendo lo previsto en los artículos 289 y siguientes del C.G.P. (PDF 045).

Efectuada la notificación conforme al Decreto 806 de 2020, debidamente certificada por la empresa de correo 472 (PDF 053, 058, 061), con acuse de entrega el 2 de mayo del año que avanza, el mandatario accionante informa que comunicó el auto admisorio, la demanda junto con los anexos a la dirección electrónica del accionado (PDF 062), transcurriendo el término con el que contaba para contestar, sin manifestación alguna.

Mediante solicitud del 27 de mayo exhorta se dicte sentencia en el asunto.

Ante la ausencia de oposición dentro del término conferido al extremo pasivo, a ello se procede previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

En el asunto no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni reparo que formular a los llamados presupuestos procesales exigidos para el normal desarrollo del proceso, como quiera que estos se encuentran presentes; cumpliendo la demanda con los requisitos formales reclamados por la ley.

La competencia recae en este Juzgado en razón a la naturaleza del asunto, su cuantía y el domicilio del locatario, debiendo abordarse el problema jurídico, que no es otro sino la terminación del contrato de leasing por desatención de la obligación de pago de los cánones.

Con la documental arrimada al plenario, se encuentra acreditado que el 24 de abril de 2019 se celebró entre la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía y Pedro Antonio Bejerano Hernández un contrato de arrendamiento Leasing habitacional número 2019040373, respecto del inmueble ubicado en la calle 128D # 86B-14 apartamento 202 del interior 17, Conjunto Residencial Villa Alcazar I etapa PH, ciudad Bogotá D.C., el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No 50N-20619888, con un plazo de 108 cuotas y vigencia de 72 meses (PDF 003), consignándose como causal de terminación la mora en el pago de los cánones, estipulación que no fue refutada ni excepcionada por el deudor.

Como se invoca la ausencia de desembolso del arriendo desde agosto de 2020 hasta 31 de agosto de 2021, negación indefinida de conformidad con el inciso final del artículo 167 del C.G.P, la cual no fue debida y oportunamente desvirtuada por la parte demandada, pues notificado de la acción en su contra permaneció silente, a pesar de estar enterado desde principios de mayo de 2022, amén que no acredita el pago de las mensualidades atrasadas, se abre paso la estimación de las pretensiones.

Como todos los contratos, el de arrendamiento también se convierte en ley para las partes, según el artículo 1973 del Código Civil, *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio.”*

Además, en el acuerdo de leasing una persona denominada arrendador, concede a otra, llamada 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 restituir el bien. Es una convención atípica en nuestra legislación, aunque encuentra regulación en los Decretos 913 y 914 de 1993, Ley 795 de 2003 y en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993.

Uno de los elementos esenciales es el canon periódico, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes, pues la ausencia de cumplimiento de dicha prestación conlleva incumplimiento y se instituye como causal de terminación.

Así las cosas, el proceso se adelantó sin resistencia, deviniendo procedente acoger lo exhortado por la promotora, en tanto se configura la causal de restitución invocada y darse los presupuestos normativos del numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Resultan suficientes los anteriores argumentos para ordenar la restitución reclamada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento Leasing Habitacional N° 2019040373 celebrado el 24 de abril de 2019, suscrito por Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía como arrendador y PEDRO ANTONIO BEJARANO HERNÁNDEZ en calidad de Locatario, respecto del inmueble ubicado en la CALLE 128D # 86B-14 APARTAMENTO 202 DEL INTERIOR 17, CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR I ETAPA PH de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20619888.

SEGUNDO: ORDENAR AL DEMANDADO restituir el bien referido a la Caja actora, en el término de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta sentencia. De no procederse conforme a lo dispuesto, desde ya se comisiona a la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA o a los JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE ESTA CIUDAD para que adelanten la diligencia de entrega.

Por Secretaría líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS al demandado. Líquidense por Secretaría teniendo como agencias en derecho la suma de \$2.300.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA

JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

El anterior auto se notificó por anotación en estado No. 104
Hoy 18 de noviembre de 2022

La Secretario,
Cecilia Andrea Aljure Mahecha

Firmado Por:
Jairo Andres Gaitan Prada
Juez
Juzgado Municipal
Civil 43
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: **f97b8397349b8702157a513c2991fa0f99b6fcde88a25d54664cd077c8cfd8c3**

Documento generado en 17/11/2022 01:33:20 PM

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