

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso Restitución de Tenencia
Rad. No. 11001310302420220014700
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Leidy Vanessa Marín Montañez

Agotado el trámite de esta primera instancia, profiere el Juzgado el fallo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

PRETENSIONES.

Banco Davivienda S.A., por conducto de apoderado judicial, demandó por el trámite del proceso declarativo de RESTITUCIÓN DE TENENCIA a Leidy Vanessa Marín Montañez con el fin de obtener sentencia en donde se obtuvieran las siguientes declaraciones y condenas:

"PRIMERA. Que se declare Terminado el contrato de Leasing Habitacional 06000007500481728 - Arrendamiento de vivienda urbana, del inmueble ubicado en la AV 68 # 5-21 APARTAMENTO 802 TORRE 1 PARQUE RESIDENCIAL PORTO AMERICAS, DP 85 Y PQ 670 EN BOGOTA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2042715, 50C-2041663 Y 50C2041960, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 00461 DEL 22 DE MARZO DEL AÑO 2019 DE LA NOTARIA 71 DEL CIRCULO DE BOGOTA.; celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y LEIDY VANESSA MARIN MONTAÑEZ, como locatario a término definido, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir del 30 DE MAYO DEL 2021

SEGUNDA. Que se condene al demandado, a Restituir al demandante, BANCO DAVIVIENDA S.A., el inmueble identificado con folio 50C-2042715, 50C-2041663 Y 50C2041960, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No.00461 DEL 22 DE MARZO DEL AÑO 2019 DE LA NOTARIA 71 DEL CIRCULO DE BOGOTA

TERCERO. En la oportunidad procesal correspondiente, sírvase condenar en costas a la parte demandada.

QUINTA. Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso".

HECHOS

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de la siguiente manera:

1. El 30 de abril de 2019, LEIDY VANESSA MARIN MONTAÑEZ celebró un contrato de LEASING HABITACIONAL Nro. 06000007500481728 con el BANCO DAVIVIENDA S.A. respecto de los inmuebles apartamento 802 TORRE 1 PARQUE RESIDENCIAL PORTO AMERICAS DP 85 Y PQ 670, ubicados en la Avenida 68 Nro.

5-21 de Bogotá, D.C., identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2042715, 50C-2041663 y 50C-2041960, según la Escritura Pública No.00461 del 22 de marzo del año 2019 de la Notaria 71 del círculo de Bogotá.

2. El contrato se estableció por 300 meses a partir del 30 de mayo de 2019, por un total de 823.940.1865 UVRs, equivalentes a \$218.540.000.
3. Por el citado contrato, la arrendataria acordó pagar mensualmente un canon junto con los cargos por seguros contratados la suma de 8.523.9946 UVRs.
4. Durante el plazo del contrato, la demandada debe pagar intereses remuneratorios mensuales al Banco Davivienda S.A. a una tasa de interés del 12,40% E.A.
5. La demandada incumplió con el pago del canon de arrendamiento desde el 30 de mayo de 2021, adeudando 11 meses.
6. En la cláusula Vigésima Octava del contrato, la demandada renunció a los requerimientos para constituirse en mora.
7. A pesar de los requerimientos realizados, la arrendataria no ha cancelado los cánones atrasados, sobre los cuales deben pagarse intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada desde la fecha de vencimiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante providencia del 1º de agosto de 2022¹.

La demandada a Leidy Vanessa Marín Montañez fue notificada por aviso², quien dentro de la oportunidad procesal pertinente no se opuso, ni se allanó a las pretensiones del libelo introductor, así como tampoco formularon excepciones previas o de mérito.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que existe prueba del contrato base de la acción restitutoria y no es necesario efectuar ninguna prueba de oficio, de acuerdo con el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, es esta la oportunidad para proferir sentencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Revisado el plenario se establece la concurrencia de los elementos necesarios para la correcta conformación del litigio: se cuenta con una demanda presentada con arreglo a la ley adjetiva, competencia del juzgado, los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

La acción promovida en el presente caso, es la de restitución de tenencia, la cual está regulada procesalmente por los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a que el tenedor restituya a quien le otorgó dicha

¹ Doc. "0010AutoAdmiteRestitucionLeasing"

² Doc. "0025MemorialNotificacion"

calidad el bien o bienes puestos a su disposición.

Para la prosperidad de la pretensión aquí formulada, se requiere: i) la existencia de relación contractual entre las partes en la que el demandante le entregue la tenencia de un bien o conjunto de estos al demandado, lo cual permite establecer, de paso, la legitimidad de quienes integran los extremos del litigio, y ii) la comprobación de la causal invocada, en el presente caso, la mora en el pago de los cánones mensuales.

Según el artículo 167 del Código General del Proceso “[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”, lo que no significa que sea el extremo activo quien siempre esté llamado a probar los supuestos de hecho del proceso (*probatio incumbi actori*), en razón a que se persigue que los hechos necesitados de prueba y controvertidos en el proceso sean acreditados por su afirmante, pues no de otra manera se generarán las correspondientes consecuencias jurídicas previstas por el legislador, razón por la cual se procederá a su examen de acuerdo con las pruebas aportadas y recaudadas al efecto. Debe anotarse aquí que ha sido reiterada la jurisprudencia en afirmar que la mora en el pago del canon del arrendamiento o leasing, constituye una negación indefinida, por lo cual la carga de demostrar la cancelación de dicho rubro corresponde al demandado.

Adicionalmente, el art. 384 núm. 3 de la ley 1564 de 2012 establece que “[s]i el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, norma jurídica aplicable a los procesos de restitución de tenencia que no tengan fundamento en un contrato de arrendamiento de vivienda por remisión expresa del artículo 385 *ejusdem*.

El contrato de leasing, conforme lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia es un contrato atípico, el cual, si bien es cierto se parece al contrato de arrendamiento en que en ambos se entrega la tenencia de una cosa, también lo es que con una peculiar arquitectura jurídica que puede ser descrita en la siguiente forma:

[es] 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, conceder 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 desdoblán 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 negocial 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)³.

Entonces, siguiendo la anterior línea conceptual se tiene que con la demanda se aportó el Contrato Leasing Habitacional No. 06000007500481728 en donde Leidy Vanessa

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de trece (136) de diciembre de dos mil dos (2002). Ref. Exp. 6462. Magistrado Ponente. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Marín Montañez se obligó a pagar mes a mes a favor de Davivienda S.A., en un plazo de 300 meses la suma de 823.940,1865 UVR equivalentes a la suma de \$218.540.000 para el momento del desembolso, como contraprestación por concedérsele la tenencia y la posibilidad de opción de compra al final del contrato, de los bienes inmuebles ubicados en la AV 68 # 5-21 APARTAMENTO 802 TORRE 1 PARQUE RESIDENCIAL PORTO AMERICAS, DP 85 Y PQ 670 EN BOGOTA, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-2042715, 50C-2041663 Y 50C2041960.

Luego, del convenio apenas estudiado se identificó plenamente la existencia de un acuerdo de voluntades entre las partes de este pleito para que la demandante entregara a la demandada, por el pago de un precio, la tenencia de unos bienes muebles, por un plazo determinado.

Así mismo, el documento recién referenciado no fue desconocido, redargüido o tachado de falso por la demandada, y el mismo da cuenta de una relación de *leasing* entre los extremos activo y pasivo de esta litis, por lo cual el mismo sirve para probar la existencia del primer elemento del litigio.

Ahora bien, en lo referente a las casuales de terminación del convenio centro de este pleito, debe entonces esta sede judicial estarse a lo dispuesto en el mismo contrato de leasing financiero. Así las cosas, se tiene que conforme al numeral 1. de la cláusula vigésima tercera "Causales de Terminación de Contrato" Davivienda S.A., tenía la facultad de darlo por terminado unilateralmente "*Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones*". Luego, la mora por parte de la demandada en la cancelación del precio mensual de renta la coloca en situación de incumplimiento y permite al extremo actor solicitar tanto la terminación del acuerdo como también la restitución a su favor de los bienes objeto de leasing.

Aunado a lo anterior, en el *sub examine* se observa que la parte pasiva no formuló oposición, ni presentó ningún medio exceptivo frente a las pretensiones de la demanda y tampoco aportó ningún medio probatorio con el que: i) se desconociera la existencia, validez o eficacia del contrato de *leasing* objeto de la litis; ii) se desvirtuara lo aseverado por su parte contraria, esto es mostrando que se hizo el pago de los cánones, presuntamente, adeudados al momento de la presentación de la demanda y/o iii) se alegara la falsedad ya de los hechos alegados por la sociedad demandante o del contrato que justifica el presente pleito.

Entonces, teniendo en cuenta lo hasta aquí dicho, es ostensible que se cumplen los supuestos fácticos y probatorios necesarios para que se aplique art. 384 núm. 3 del Código General del Proceso, esto es, "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*", debido a que: i) se demostró la existencia del contrato de *leasing* entre las partes; ii) el demandado no se opuso a los hechos y pretensiones de la demanda y iii) no hubo la necesidad de decretar pruebas de oficio.

Por lo discurrido, es posible concluir, que se han acreditado suficientemente los

elementos axiológicos que componen la acción de restitución de bien dado en tenencia, y en consecuencia, es procedente acoger las pretensiones de la parte actora. Por lo cual, se declarará la terminación del contrato objeto de este pleito, se ordenará la entrega a favor del demandante de los bienes cuyo título de tenencia se finiquita, y se condenará en costas al extremo pasivo del litigio.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06000007500481728 celebrado entre Davivienda S.A. y Leidy Vanessa Marín Montañez respecto de los bienes inmuebles APARTAMENTO 802 TORRE 1 PARQUE RESIDENCIAL PORTO AMERICAS, DP 85 Y PQ 670 EN BOGOTA ubicados en la AV 68 # 5-21, de esta ciudad e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-2042715, 50C-2041663 y 50-C2041960, por la causal de mora en el pago de los cánones pactados.

SEGUNDO: ORDENAR a Leidy Vanessa Marín Montañez, que dentro del término de cinco (5) días luego de ejecutoriada la presente decisión, haga la RESTITUCIÓN a favor de Davivienda S.A., de los bienes cuyas características se describieron en la demanda y en el ordinal anterior.

En caso de que Leidy Vanessa Marín Montañez incumpla con lo previsto en este ordinal, deberán seguirse las previsiones del art. 308 del Código General del Proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. LIQUÍDENSE, teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.300.000 m/cte.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,

**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ**

C.C.R.

Firmado Por:

Heidi Mariana Lancheros Murcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 024
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: **9c2eb57c3dac27cd2245fea86186c0fe0b2339aba2155eb5974d7fce8c61551f**

Documento generado en 10/05/2024 02:47:40 p. m.

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