



Valledupar, diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023).

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

RADICADO: 20001-40-03-005-2021-00292-00

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A., Nit. 860.034.313-7

DEMANDADO: JORGE RÍOS ACOSTA, C.C. 12.436.980

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir decisión de fondo en la presente demanda de Restitución de Tenencia, promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., a través de apoderada judicial, en contra del señor JORGE RÍOS ACOSTA.

ANTECEDENTES

El BANCO DAVIVIENDA S.A., manifiesta que adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en Escritura Pública N° 2.653, del 11 de diciembre de 2019, de la Notaria Tercera del Círculo de Valledupar, el bien inmueble ubicado en la Diagonal 11 K N° 45 – 27, distinguida con el N° 13, de la manzana 76, de la Urbanización Bella Vista, en la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 190–132900.

Que el 30 de diciembre de 2019, celebró contrato de leasing habitacional sobre el referido bien inmueble, con el señor JORGE RÍOS ACOSTA, por la suma de NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO CUATRO MIL pesos (\$91.104.000), por el término de 240 meses, contados a partir del 30 de enero de 2020, obligándose a pagar como canon mensual la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL pesos (\$1.215.000), el cual debía pagarse cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato. Asimismo, se pactó el pago de intereses remuneratorios a la tasa de 16,26% E.A..

El demandado, en su calidad de locatario, incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento mensuales, incurriendo en mora desde el 30 de septiembre de 2020, y, pese a los múltiples requerimientos privados que se le han efectuado, no ha cancelado lo adeudado, que asciende a la suma de DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL pesos (\$12.150.000), ni ha hecho la restitución voluntaria del inmueble.

PRETENSIONES

“1. Se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 30 DE DICIEMBRE DE 2019 N° 06025256001045745 celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y como locatario JORGE RÍOS ACOSTA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

2. Se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar-Cesar, DIAGONAL inmobiliaria No 190-132900.

3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del mencionado

Contrato de leasing habitacional; de conformidad con el artículo 308 del C.G. del P.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
CARRERA 14 CON CALLE 14 ESQUINA PALACIO DE JUSTICIA PISO 5
j05cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel. 3127151499
[Valledupar - Cesar](http://valledupar.gov.co)

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

ACTUACIÓN PROCESAL:

El día 10 de diciembre de 2021, el Despacho admitió y dio curso a la Demanda Verbal de Restitución por Tenencia promovida por el BANCO DAVIVIENDA S.A., en contra del señor JORGE RÍOS ACOSTA, corriendo traslado a la parte demandada, por el término de veinte (20) días, para que diera contestación de la demanda¹.

El 21 de enero de 2022, se notificó al demandado sobre la iniciación del presente proceso, a través de la empresa de mensajería EL LIBERTADOR, a la dirección de correo electrónico electronicojorgeriosacosta@gmail.com, con constancia de “Acuse de Recibido Abierto por Destinatario”, en la misma data²; fenecido el término legal para contestar la demanda, decidió no ejercer el derecho a la defensa y contradicción. Por consiguiente, como quiera que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda, y no hay pruebas que practicar, corresponde al Despacho decidir de fondo en el presente asunto.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la Litis ostentan capacidad para ser parte y no se vislumbra vicio de nulidad que afecte el proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Contrato de Leasing. Concepto

Es un contrato mediante el cual una parte entrega a otra un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un canon, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este decide ejercer la opción de adquisición que se pacta a su favor. El artículo 2º, del decreto 913 de 1993, lo define así: “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 período una opción de compra. En consecuencia, el bien deberá ser de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad”.

¹ Visible en expediente digital “07AutoAdmiteDemanda”

² Visible en expediente digital “12MemorialNotificación”



Cabe señalar que, el contrato de leasing se perfecciona con el acuerdo de voluntades una vez que existe consenso sobre el pago de cánones de arrendamiento y la cosa que se arrienda; no obstante, como instrumento de prueba suele recogerse ese acuerdo en un documento escrito.

El Código Civil, en su artículo 1973, señala que “...*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 un precio determinado*”. (énfasis añadido).

Contrato de Leasing. Terminación.

El contrato de Leasing está sometido a un plazo resolutivo pactado voluntariamente por las partes; llegada la fecha, el contrato de extingue y surge el derecho para el arrendatario de hacer uso de la opción de compra, de restituir el bien o simplemente de celebrar un nuevo contrato.

También es posible que el contrato termine de forma anticipada si el bien objeto del contrato ha desaparecido o se incumplen las obligaciones de una de las partes derivadas del contrato.

CASO CONCRETO

En primer lugar, es necesario señalar que en el caso objeto de estudio, tal como se desprende del documento aportado por el parte demandante, se encuentra probada la existencia del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing Habitacional N° 06025256001045745, del 30 de diciembre de 2019³, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de Locador y, por el señor JORGE RÍOS ACOSTA, como Locatario, cuyo objeto consiste en la entrega y mera tenencia del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-132900, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. El canon mensual pactado corresponde a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL pesos (\$1.215.000), mes vencido, y el plazo fue fijado en 240 meses.

Cabe señalar que el referido contrato reúne los requisitos para su validez como son consentimiento, capacidad, objeto y causa lícitos (Artículo 1502, Código Civil) y, de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento. Por disposición del artículo 244, del Código General del Proceso, el contrato aportado se presume auténtico y para el Despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado, máxime cuando el demandado, a pesar de estar debidamente notificado, no presentó oposición a las afirmaciones descritas en la demanda, ni a las pretensiones consignadas en la misma.

En el caso bajo estudio, la causal de restitución invocada es la mora del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 30 de septiembre de 2020, incumpliendo

³ Visible a f. 18 a 36 en expediente digital “01Demanda”.



lo pactado en el numeral 1°, de la cláusula Vigésima Tercera, del contrato en cita, la cual dispone:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. 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. (...)”

Es menester recordar que la mora o falta de pago, es un hecho negativo indefinido que no requiere ser probado por quien lo alega, en concordancia con lo dispuesto en el último inciso del artículo 167, del Código General del Proceso, de modo que le corresponde al demandado, desvirtuar tal aseveración, demostrando que el pago se ejecutó en tiempo.

Ahora bien, respecto del incumplimiento invocado por el actor, el artículo 384, del Código General del Proceso, señala que por tratarse de un proceso especial debe adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la normatividad citada, esto es, presentando con la demanda la prueba del contrato de arrendamiento; además, se debe indicar la causal de incumplimiento, requerimientos que se cumplieron a cabalidad por la parte actora, con la presentación del contrato de arrendamiento tantas veces citado, sin oposición por la parte pasiva, como quiera que aún notificada, no concurrió al proceso para desvirtuar la causal endilgada.

Probado como quedó que el contrato cumple con todos los requisitos legales de existencia y validez, y la causal de incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional por la parte demandada, el despacho declarará terminado el contrato de Leasing o arrendamiento financiero N° 06025256001045745, del 30 de diciembre de 2019, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JORGE RÍOS ACOSTA, en calidad de Locatario, y ordenará la restitución y entrega del bien inmueble objeto del mismo.

En virtud y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Valledupar, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el Contrato de Leasing Habitacional o Arrendamiento Financiero N° 06025256001045745, del 30 de diciembre de 2019, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de locador y el señor JORGE RÍOS ACOSTA, como Locatario, objeto del presente proceso de restitución de bien inmueble, de acuerdo con lo desarrollado *ut supra*.

SEGUNDO: ORDENAR al señor JORGE RÍOS ACOSTA, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 12.436.980, la ENTREGA y RESTITUCIÓN, a la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien el inmueble identificado con de Matrícula Inmobiliaria N° 190 – 132900, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, ubicado en la Diagonal 11 K N° 45 – 27, distinguido con el N° 13, de la



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
CARRERA 14 CON CALLE 14 ESQUINA PALACIO DE JUSTICIA PISO 5
j05cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel. 3127151499
[Valledupar - Cesar](#)

manzana 76, de la Urbanización Bella Vista, en la Ciudad de Valledupar. La entrega deberá hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia.

En caso de incumplimiento a la anterior orden, se comisionará a la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Valledupar, para que delegue al Inspector en turno, para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento y entrega del inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense por Secretaría. Se fija la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL pesos (\$3.645.000), como agencias en derecho, que corresponde aproximadamente al 4% del valor las pretensiones.

CUARTO: En firme esta decisión y cumplido lo ordenado en ella, archívense definitivamente las diligencias. Déjese las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado Por:
Jose Edilberto Vanegas Castillo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 005
Valledupar - Cesar

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: **3fac2a45c226ae112425068a8b33ed72080eaf373e48f60cc30807961264f7af**

Documento generado en 17/04/2023 06:01:17 PM

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