



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
VALLEDUPAR – CESAR**

Carrera 14 con Calle 14 esquina, Palacio de Justicia. 5to piso.
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020).

RADICADO: 20001-31-03-005-2020-00117-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTA S.A.
DEMANDADO: MARIA ANGELICA DÍAZ RAMIREZ

I. ASUNTO A TRATAR.

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado a título financiero de **BANCO DE BOGOTA S.A.** identificado con el Nit 860.002.964 – 4, a través de apoderado judicial, contra la señora **MARIA ANGELICA DÍAZ RAMIREZ**, conforme a las siguientes.

II. PRETENSIONES.

PRIMERO: Se declare la terminación anticipada del Contrato de LEASING HABITACIONAL DESTINADO A ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. **00353578416**, celebrado el 06 de noviembre de 2015, entre **BANCO DE BOGOTA S.A.**, en su calidad de Arrendador Financiero y **MARIA ANGELICA DIAZ RAMIREZ**, en su carácter de **LOCATARIA**. En consecuencia y en desarrollo del objeto del contrato **EL BANCO DE BOGOTA** adquirió de conformidad a la solicitud realizada por **LA LOCATARIA**, un **INMUEBLE DESTINADO a VIVIENDA FAMILIAR, UBICADO EN LA CALLE 1 # 37 - 98 MANZANA D CASA 7 – B BALCONES DE SANTA HELENA, MATRÍCULA INMOBILIARIA 190113740**, para lo cual se otorgó **ESCRITURA PÚBLICA No. 0612 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE VALLEDUPAR - CESAR**, el cual fue entregado a **LA LOCATARIA**, a cambio del pago de un canon periódico que fue establecido en el plan de pagos que forma parte integral del contrato, durante **DOSCIENTOS CUARENTA MESES (240)**, a cuyo vencimiento el bien se restituya a su propietario o se transfiera a **LA LOCATARIA**, si esta última decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor, salvo que ceda su derecho a un tercero y dicha cesión sea aceptada por el **BANCO DE BOGOTA**.

SEGUNDO: Que la declaración de terminación anticipada es **POR EL NO PAGO OPORTUNO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, POR UN PERIODO O MÁS Y MORA EN EL PAGO DE LAS DEMAS OBLIGACIONES DINERARIAS DERIVADAS DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL.**

FECHA VENCIMIENTO CANON	Canon amortización a capital	Seguro de vida	Seguro Incendio y Intereses mora	Intereses corrientes	Valor canon	Saldo adeudado
27/02/2020	\$ 246.210.42	\$50.702.00	\$57.517.00	\$6.537.025.00	\$1.605.217.12	\$ 149.344.034.00

TERCERO: Teniendo en cuenta la mora en el pago de los cánones adeudados desde el **28 de febrero de 2020**, se solicitará el pago de la totalidad de los cánones pactados y por causar para un total adeudado de **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS (\$149.344.034)**.

CUARTO: En consecuencia, de la mora en el pago de los cánones por parte de la demandada, se ordene:

LA RESTITUCION Y ENTREGA por parte de la demandada y a favor de la parte demandante, del **INMUEBLE** recibido en arrendamiento financiero en desarrollo del **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 00353578416**, con fecha de suscripción: **06 de noviembre de 2015**. El inmueble se encuentra en poder de la Locataria en la Calle 1 # 37 - 98 Manzana D Casa 7 - B Balcones de Santa Helena, Valledupar - Cesar.

Se ordene el pago de los cánones adeudados, intereses, seguros y todas las obligaciones dinerarias que adeuda la Demandada al **BANCO DE BOGOTA**.

QUINTA: Que la demandada debe reconocer a favor de la, parte demandante de conformidad a lo establecido en la Cláusula **VIGÉSIMA CUARTA** las sanciones pactadas en caso de incumplimiento por mora así: 1) sanción por Mora; 2) mora en la restitución; 3) incumplimiento; 4) mora sobre sumas pagadas por el Banco; 5) gastos de cobranzas; 6) sanción por no acreditar el traspaso de propiedad y 7) sanción por prepago.

Que de conformidad con lo pactado en el contrato en la Cláusula: **Vigésima Quinta**, la Demandada renuncia a los requerimientos para constituirlo en mora y al derecho de Retención.

SEXTA: Condenar a la parte demandada al pago de las Costas y Agencias en derecho.

III. HECHOS.

1. Que el **BANCO DE BOGOTA S.A.** suscribió con la señora **MARIA ANGELICA DIAZ RAMIREZ**, en su condición de **LOCATARIA**, **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 00353578416**, el **06 de noviembre de 2015**, el cual tenía por objeto dar en **ARRENDAMIENTO FINANCIERO** el siguiente bien: **INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 1 # 37 – 98 MANZANA D CASA 7 - B BALCONES DE SANTA HELENA, MATRICULA INMOBILIARIA 190-113740**, el cual fue escogido en forma autónoma por la **LOCATARIA** al **PROVEEDOR**.
2. Que dicha vivienda fue adquirida y pagada con dineros del **BANCO DE BOGOTA** y entregada a la demandada bajo la modalidad de **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 00353578416**, para lo cual la demandada se comprometió entre otras a pagar un canon ordinario variable, pagadero mes vencido, durante **DOSCIENTOS CUARENTA (240)** meses, más el seguro correspondiente. El primer canon se cancelaría el 27 de mayo de 2016 y así sucesivamente todos los 27 de cada mes, hasta la finalización del contrato el día 27 de abril de 2036.

3. Que la demandada se comprometió a cancelar el canon mensual de arrendamiento financiero y al final restituirlo, sino ejerciere la opción de compra.

4. Que las **CONDICIONES ESPECÍFICAS** del contrato son:

DESCRIPCION DEL ACTIVO: INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 1 # 37 - 98 MANZANA D CASA 7 - B BALCONES DE SANTA HELENA, MATRÍCULA INMOBILIARIA 190-113740.

5. Que las **CONDICIONES ECONÓMICAS** del contrato son:

PLAZO: 240 meses

VALOR DEL BIEN: \$230.000.000

VALOR FINANCIADO: \$153.610.709

VALOR EXTRAORDINARIO: \$76.389.291

TIPO DE CANON: FIJO. MODALIDAD PAGO: MES VENCIDO.

6. Que como ya se expresó en la solicitud de declaraciones y condenas del libelo de la presente demanda, la demandada adeuda los cánones y gastos autorizados, más los intereses al **BANCO DE BOGOTA S.A.**

IV. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida mediante auto de fecha veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020), procediéndose en consecuencia a notificar al demandado, quien fue citada mediante correo electrónico el veinticuatro (24) de septiembre del mismo año y notificada por aviso a través del mismo medio, el quince (15) de octubre de dos mil veinte (2020), sin embargo, no hizo pronunciamiento alguno sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

El proceso se ha tramitado de acuerdo con las normas procesales vigentes y al no observarse irregularidad que invalide el proceso, se procede a resolver el litigio.

V. CONSIDERACIONES.

Hecho el análisis de la actuación surtida con motivo del presente proceso, no se advierte irregularidad que pueda invalidar lo actuado, y tampoco se echa de menos ningún presupuesto procesal, razón por la cual la decisión de fondo es precedente.

Se debate en esta causa como pretensión principal un proceso de restitución de bien inmueble arrendado de leasing habitacional, el cual se sigue por el trámite regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

“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 extraprocesal, 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.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”-Sic para lo transcrito-

Asimismo, en cuanto a la descripción de sus principales características, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que:

*“La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que **el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley.** Y esa circunstancia conduce a plantear, delantamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, (...)*

En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente, le haya conferido una denominación (nomenjuris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel, (...) como tampoco por la calificación que –expressis verbis- le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran preferentemente por el contenido –prisma cualitativo- que por su nombre (contractus magis ex partis quam verbis discernuntus).

(...)

*Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que **el leasing es un negocio jurídico 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)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462). (Negritillas fuera del texto original)*

Dicho lo anterior, se observa en el presente proceso, que se encuentra demostrada la existencia del contrato, como quiera que se acompañó a la demanda copia del contrato de leasing habitacional No. 00353578416, suscrito por el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** y la señora **MARIA ANGELICA DÍAZ RAMIREZ**, en calidad de locataria, sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-113740 y ubicado en la calle 1 # 37 - 98 manzana D casa 7B, del barrio balcones de Santa Helena en la ciudad de Valledupar, por un valor a financiar de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS (\$ 153.610.709)**, con inclusión de primas de seguro, para que el locatario lo use y disfrute para su habitación, y como contraprestación pague un canon durante la duración del contrato y a su terminación lo restituya u opte por una opción de compra, previa cancelación del valor de la opción.

De igual forma, tenemos que la parte demandante persigue la restitución del inmueble, aludiendo como causal de terminación el incumplimiento del locatario en el pago de los cánones desde el veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020), fecha en que se incurrió en mora.

Pues bien, esta clase de leasing o arrendamiento financiero ésta consagrada en el Decreto 148 de 30 de enero de 1979 y Decreto 913 de 19 de marzo de 1993. La cláusula vigésima segunda del plexo contractual que reposa en el expediente, hace alusión a las formas de terminación unilateral del mismo por justa causa, entre las cuales se estipula: (...) 1°. *Por el no pago oportuno del canon de arrendamiento*". De manera que, siendo la causal alegada para la terminación del contrato y la consecuencial restitución del bien arrendado, la mora en el pago de los cánones mensuales desde el veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020), más las causadas durante el proceso, implica una clara inobservancia de las obligaciones a cargo del arrendatario, según el clausulado contractual aducido en el *sub-lite*, ninguna duda existe de que el incumplimiento del contrato por parte de la demandada también se encuentra acreditado.

Ahora, la demandada habiéndose notificado de la demanda, guardó silencio al respecto lo que conlleva a dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del CGP, que reza: "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*", razón por la cual, el Juzgado dará por probada la causal invocada para la restitución, a saber, el incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar el precio de la renta mensual, más los meses causados durante el proceso y se dictará la presente sentencia declarando que se da por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia, se ordenará al demandado que restituya el bien inmueble objeto de la litis a la parte actora. Finalmente, se impondrá en contra del demandado las costas conforme a lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil Del Circuito de Valledupar administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional No. 00353578416, celebrado el seis (06) de noviembre de dos mil quince (2015), como

consecuencia del incumplimiento del mismo por parte la señora **MARIA ANGELICA DÍAZ RAMIREZ**.

SEGUNDO: RESTITUIR al **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-113740 y ubicado en la calle 1 # 37 - 98 manzana D casa 7B, del barrio balcones de santa helena en la ciudad de Valledupar, en consecuencia se ordena a la señora **MARIA ANGELICA DÍAZ RAMIREZ**, hacer entrega de dicho bien inmueble una vez ejecutoriada la presente providencia.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada.

CUARTO: Fíjense como agencias en derecho la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTIUN PESOS (\$ 4.480.321)**, a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.

L.J.M.

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA

JUEZ

JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE 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: **8ed9f7e3ca255d221902f7ae172b09b63cad34d7f575bb73296795752cbcc99d***

Documento generado en 16/12/2020 05:44:31 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>