



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR  
5 PISO, PALACIO DE JUSTICIA, CARRERA 14 CALLE 14 ESQUINA,  
TEL. 5600410,  
[j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PROCESO: RESTITUCION DE TENENCIA DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: BANCO DE DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: EFRAIN GARCIA MAYORCA GUTIERREZ  
PROVEIDO: SENTENCIA UNICA INSTANCIA.  
RADICADO: 20001-31-03-003-2023-00047-00  
FECHA: 18 DE JULIO DE 2023

Ha presentado BANCO DAVIVIENDA S.A., demanda de RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE contra EFRAIN GARCIA MAYORCA GUTIERREZ para que mediante los tramites del PROCESO RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, se declare el incumplimiento por parte de la demandada, respecto del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL N.º 06025256000918587 de fecha 02 DE OCTUBRE DEL 2020, así como también para que se ordene restituir el bien inmueble objeto del aludido contrato.

1. Pretende el demandante lo siguiente:

- Se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 02 DE OCTUBRE DE 2020 N.º 06025256000918587 celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y como locatario EFRAIN GARCIA MAYORCA GUTIERREZ, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 02 DE DICIEMBRE DE 2021.
- Se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar-Cesar, CALLE 38A No. 5A- 10 DISTINGUIDA COMO CASA NÚMERO 29 LOTE 15A DE LA MANZANA C CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-158584.
- 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.P.
- En la oportunidad procesal correspondiente, sírvase condenar en costas a la parte demandada.

2. Fundamento la demanda en los siguientes HECHOS:

- El Banco Davivienda adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en la Escritura Pública No. 2.922 de fecha 26 DE OCTUBRE DE 2016 de la Notaría SEGUNDA del Círculo de Valledupar, el inmueble ubicado en el CALLE 38A N 5A- 10 DISTINGUIDA COMO CASA NÚMERO 29 LOTE 15A DE LA MANZANA C CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO en la ciudad de Valledupar Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-158584.
- 2. La parte demandante, como entidad autorizada, celebró mediante documento privado de fecha 2 DE NOVIEMBRE 2016 contrato de leasing habitacional con la parte demandada sobre el bien inmueble mencionado en el hecho anterior, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria No. 190-158584.
- 3. Las condiciones financieras pactadas en el contrato de leasing antes mencionado fueron las siguientes:
  - Valor de inmueble: \$137.500.000
  - Valor del contrato en pesos: \$110.000.000
  - Valor del contrato en UVR: \$453.589.1686
  - Valor del canon mensual en UVR \$3.846.6166
  - Valor del canon mensual en pesos: \$1.283.510
  - Sistema de amortización: fijas en UVR
  - Modalidad de pago: Mes vencido
  - Tasa de interés remuneratorio: 12,40% E.A.
  - Valor de opción de adquisición: \$0,0
  - Plazo 240 meses
  - Pago del primer canon 02 de diciembre del 2016
- 4. El locatario, se obligó a pagar dicho arrendamiento como canon mensual a Davivienda más los intereses remuneratorios a la tasa de intereses relacionada pagada sobre el monto en pesos, junto con los cargos que resulten por concepto de los seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas; suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.
- 5. Posteriormente la parte demandante, como entidad autorizada, celebró OTROSÍ de fecha 22 DE MARZO DE 2019 con el señor EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, las condiciones financieras del referido contrato leasing fueron las siguientes:
  - Valor de inmueble: \$137.500.000
  - Valor del contrato en pesos: \$121.389.341.78
  - Valor del contrato en UVR: \$460.668.0265

Valor del canon mensual en UVR \$5.070.3288  
Valor del canon mensual en pesos: \$1.658.1600  
Plazo: 226 meses  
Sistema de amortización: fijas en UVR  
Modalidad de pago: Mes vencido  
Tasa de interés remuneratorio: 12,40% E.A.  
Valor de opción de adquisición: \$0,00

- 6. Posteriormente la parte demandante, como entidad autorizada, nuevamente celebró OTROSÍ de fecha 02 DE OCTUBRE DE 2020 con el señor EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, las condiciones financieras del actual contrato leasing son las siguientes:

Valor de inmueble: \$137.500.000  
Valor del contrato en pesos: \$129.635.391.91  
Valor del contrato en UVR: \$472.132.1140  
Valor del canon mensual en UVR \$4.969.4147  
Valor del canon mensual en pesos: \$1.691.830  
Plazo: 273 meses  
Sistema de amortización: fijas en UVR  
Modalidad de pago: Mes vencido  
Tasa de interés remuneratorio: 12,40% E.A.  
Valor de opción de adquisición: \$0,00

Todos los términos y condiciones del contrato leasing habitacional Inicial suscrito por las partes, en lo no modificado por el presente OTRO SI continúan vigentes, incólumes y en ejecución, Las cuotas en pesos se liquidan Conforme a la Equivalencia de UVR en pesos el día de la suscripción del contrato.

- La parte demandada en calidad de LOCATARIO, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales, en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 02 DE DICIEMBRE DE 2021 En cumplimiento a lo pactado en la cláusula “VIGÉSIMA SEXTA CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: este contrato termina por vencimiento del plazo pactado además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas: 1. Por la mora en el pago de los cánones”. Circunstancia que se adecúa al supuesto en mención, lo que dará lugar a solicitar la restitución de los bienes inmuebles precitados, conforme lo acordado entre las partes según la cláusula VIGÉSIMA SEXTA del antes citado contrato. Pese a los múltiples requerimientos privados que se han efectuado al deudor, este no ha cancelado los cánones adeudados, ni ha hecho restitución voluntaria del inmueble.

- El LOCATARIO, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales, en la forma que se estipula en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 02 DE DICIEMBRE DE 2021 por lo tanto el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda es de \$26.346.830 más los gastos financieros, primas de seguros en interés moratorio pactado en el contrato por \$5.520.249 para un total adeudado de \$ 31.867.079 Los cánones se discriminan así:

No Cuotas	Fecha Pago	Vr de Cuota
1	02/12/2021	\$1.545,000
2	02/01/2022	\$1.545.000
3	02/02/2022	\$1.555.000
4	02/03/2022	\$1.565.000
5	02/04/2022	\$1.590.000
6	02/05/2022	\$1.615.000
7	02/06/2022	\$1.635.000
8	02/07/2022	\$1.655.000
9	02/08/2022	\$1.670.000
10	02/09/2022	\$1.675.000
11	02/10/2022	\$1.690.000
12	02/11/2022	\$1.710.000
13	02/12/2022	\$1.720.000
14	02/01/2023	\$1.735.000
15	02/02/2023	\$1750.000
16	02/03/2023	\$1.691.830
17		\$26.346.830

- EL LOCATARIO, EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil, de manera que incurrió en ella por el sólo retardo en el pago.

### 3. Actuaciones del despacho:

El despacho mediante auto de fecha veintisiete (27) de marzo del 2023, admite, da curso a la demanda y ordena notificar.

Existe constancia en el expediente de que se envió la citación a notificación personal a la parte demandada y notificación por aviso al señor EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ.

### CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales y las nulidades. Se observa en el caso sublimado que concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte que no aparece reproche por hacer desde este punto de vista, como tampoco en torno a la validez de lo actuado, más aún cuando las mismas partes, no realizaron recriminación alguna en relación al procedimiento ni al proceso, en virtud de lo cual, considera el Despacho puede pronunciarse de fondo.

El contrato de leasing puede definirse como un tipo de contrato comercial, mediante el cual se entrega un bien (mueble o inmueble) a una persona para que este la use con la obligación de pagar un canon de arrendamiento durante un tiempo determinado, cuando este tiempo termina la persona tiene la potestad de adquirir el bien pagando un precio o puede devolverlo.

Nuestro Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

De igual manera la ley colombiana conceptúa al Leasing habitacional como *“el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada Entidad Autorizada (establecimiento bancario o compañía de financiamiento comercial) entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un CANON periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.”*

El Decreto 2555 del 2010, autoriza dos modalidades de leasing habitacional: el primero de ellos realizado sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y, el segundo, aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar.

Así mismo, el Código Civil en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento cuando precisa *“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”*.

De igual manera, el artículo 518 del Código de Comercio, establece las causales por las cuales el arrendador dará lugar a la terminación del mismo, como cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

De la revisión que se le realiza de la demanda, observa el despacho que la misma cumple con el requisito especial exigido por el artículo 384 del Código General del Proceso, éste es, la prueba documental del Contrato Financiero Leasing N.º

06025256000918587, suscrito por el locatario 02 de octubre del 2020, con sus anexos de iniciación del plazo, Clausulado General.

La parte demandante asevera que la parte demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento acordados en el negocio jurídico de leasing desde el 28 de junio del 2022.

El demandante invoca como causal para que se decrete la terminación del contrato y la restitución del inmueble objeto del contrato de leasing, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes y el otro si, se encuentra acreditado en el archivo N° 01 del folio 22 al 36 del expediente digital. El Despacho observa que la parte demandante cumplió con la carga de notificación de la demandada, quien se notificó por aviso a través de correo electrónico de acuerdo al art. 292 del C.G.P., el día 13 de mayo del 2023, como consta en el archivo N° 06 del expediente digital.

En el presente caso, el demandado notificado guardo silencio, pues no se acredita replica a la demanda, debiendo darse aplicación a lo ordenado en el artículo 384 numeral 3 del CGP; Así mismo, no se evidencia causal de nulidad insanable, reiterándose que la parte demandada se mantuvo silente.

En vista de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda, en virtud del incumplimiento Contrato Financiero Leasing N.º 06025256000918587, celebrado entre BANCO DE DAVIVIENDA S.A., y la otra EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, con ocasión del no pago de los cánones mensuales por parte de la demandada en la forma pactada en el contrato aludido, Decretando la terminación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing N.º 0 06025256000918587, por el incumplimiento del mismo por parte de EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, y como consecuencia de ello se le ordenará al demandado a restituir a BANCO DAVIVIENDA S.A. dentro de los cinco (5) días siguiente a la ejecutoria de la sentencia, el bien inmueble objeto de la presente demanda:

- Bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar-Cesar, CALLE 38A No. 5A- 10 DISTINGUIDA COMO CASA NÚMERO 29 LOTE 15A DE LA MANZANA C CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-158584.

Por lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de La República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Decretar la terminación del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing N.º 06025256000918587, celebrado entre BANCO DE DAVIVIENDA S.A., y la otra EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO. ORDENAR a la demandada EFRAIN GARCIAMAYORCA GUTIERREZ, restituir a BANCO DE DAVIVIENDA S.A., dentro de los cinco (5) días siguiente a la ejecutoria de la sentencia, el bien inmueble objeto de la presente demanda:

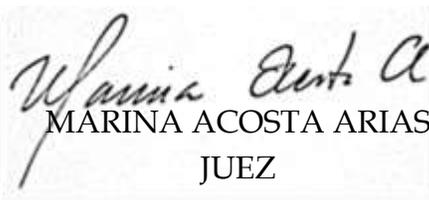
- Bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar-Cesar, CALLE 38A No. 5A- 10 DISTINGUIDA COMO CASA NÚMERO 29 LOTE 15A DE LA MANZANA C CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-158584.

TERCERO. En el evento en que no se produzca la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento financiero por parte del locatario, dentro de la oportunidad señalada en el numeral anterior, y solicitado por la parte demandante, en la oportunidad pertinente se comisionará para la práctica de la diligencia de entrega, al señor inspector de Policía Municipal de Valledupar - Cesar.

CUARTO. Condenase en costas a la parte demandada. Tásense. Fíjese como agencias en derecho UN (1) S.M.M.L.V.

QUINTO: Notifíquese esta providencia de conformidad con lo establecido en el Art. 295 del Código General del Proceso y 9 de la Ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

  
MARINA ACOSTA ARIAS  
JUEZ

RAD. 20001 31 03 003 2023 00035 00.-MGHF.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE VALLEDUPAR  
En estado No042 Hoy 18 DE JULIO DE 2023  
se notificó a las partes el auto que antecede  
(Art. 295 del C.G.P.)



ANA MARIA CHACIN LURÁN  
Secretaria