



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

Valledupar, Cesar, doce (12) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	RESTITUCIÓN DE TENENCIA
RADICACIÓN:	20001-40-03-002-2023-00334-00
DEMANDANTE:	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
DEMANDADO:	DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ

1. ASUNTO:

De conformidad con el artículo 278-2 del C.G.P., procede el despacho a dictar sentencia anticipada y de plano, como quiera que no hay pruebas que practicar, por cuanto las recaudadas son suficientes para resolver el problema jurídico planteado en este asunto.

2. ANTECEDENTES:

Declara el demandante FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO que celebró CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 201907518-3 con DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ, en calidad de LOCATARIO sobre el inmueble ubicado en la calle 13b bis 1 # 44c-21 lote 4 manzana 141 junto con la casa de habitación en él levantada que hace parte de urbanización Don Alberto de la ciudad de Valledupar, Cesar. Inmueble que fue entregado para su uso y goce a título de mera tenencia y recibido por el locatario en fecha 06 de septiembre de 2019.

Afirma, que el valor del contrato de Leasing Habitacional, es de CIENTO VEINTE MILLONES PESOS MCTE. (\$120,000,000) y el plazo para el pago de la obligación se pactó en TRESCIENTOS SESENTA (360) cánones mensuales, programando el primer pago para el día Julio 5 de 2020 por un valor de \$ 862,486.98.

Así mismo, manifiesta que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon mensual, incurriendo en mora a partir del día 6 de febrero de 2023 sin que se haya puesto al día con la obligación dentro del plazo de noventa (90) días otorgado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO.

De conformidad con lo acotado, solicita se declare la terminación se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional No. 201907518-3 arriba citado, y como consecuencia de ello se ordene a DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ restituir el inmueble objeto de contrato, previa practica de diligencia de entrega y restitución de ser necesario; por último, que se condene en costas al demandado en caso de oposición.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue presentada en legal forma y una vez subsanados los defectos indicados por el despacho y por reunir los requisitos de ley se admitió mediante auto de fecha diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se ordenó notificar al demandado DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ; no obstante, a pesar de que la parte demandada se notificó a través del correo electrónico indicado con posterioridad a la presentación de la demanda, del auto admisorio de la demanda, este no contestó la demanda ni propuso excepciones.

4. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS:

4.1. El problema jurídico

Esta juzgadora considera que el problema jurídico a resolver que plantea el *sub-examine* se puede sintetizar en el siguiente interrogante: ¿Está demostrado el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en calidad de locatario por DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ, respecto del inmueble ubicado en la calle 13b bis 1 # 44c-21 lote 4 manzana 141 junto con la casa de habitación en él levantada que hace parte de urbanización Don Alberto de la ciudad de Valledupar, Cesar, conforme a lo pactado por las partes en el Contrato De Leasing Habitacional No. 201907518-3 celebrado el 5 de agosto de 2019, que dé lugar a declarar judicialmente su terminación y en consecuencia, a ordenar la restitución del inmueble dado en tenencia el locatario en fecha 06 de septiembre de 2019?

La tesis que sostendrá el despacho para responder al interrogante planteado es positiva por considerar que están debidamente acreditados los presupuestos para la prosperidad de dicha acción.

4.2. Consideraciones del Juzgado

El artículo 1602 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

Por consiguiente, la compañía de financiamiento y el locatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los períodos estipulados, del precio del canon. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato y le permite al primero reclamar judicialmente la terminación del contrato.

Ahora bien, habrá sentencia de mérito en cuanto concurran a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma, los cuales se encuentran cumplidos en

el presente caso. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidad que impida poner fin al pleito con sentencia de mérito.

Por su parte, el Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y practicas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: *"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 periodo una opción de compra."*

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.) 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 C. G. del P. el contrato aportado se presume auténtico y para este 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. De acuerdo a lo anterior, tenemos que el contrato de leasing aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

Ahora bien, respecto del incumplimiento invocado por el actor, el artículo 384 del C.G. del P., señala que por tratarse de un proceso especial debe adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentando con la demanda como prueba el contrato de arrendamiento, además se debe indicar la causal de incumplimiento; dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de leasing citados; de igual manera invocó como causal de incumplimiento la mora en el pago de los cánones mensuales desde el mes de febrero de 2023; por tal razón, el demandante hizo uso de la Cláusula IX del contrato, sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula XIV el LOCATARIO renunció a los requerimientos para constitución en mora en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el acuerdo.

Evidencia este despacho que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad mensual, una vez vencido cada periodo, tal como se contempla en el contrato. Por su parte el numeral 3 del artículo 384 de nuestro ordenamiento procesal civil prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez debe proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de los bienes dados en tenencia.

En este asunto, la parte demandante aduce como causal para que se declare terminado el contrato de leasing habitacional 201907518-3, de fecha 5 de agosto de 2019, celebrado entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, como entidad autorizada y como locatario DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ, por

incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 06 de febrero de 2023.

Como quiera que en el sub lite existe prueba de la relación contractual entre las partes (contrato de leasing habitacional adosado al plenario), no fue desvirtuada la mora alegada que ampara la afirmación del no pago oportuno de los cánones adeudados, considera pertinente el despacho darle aplicación a lo preceptuado en el artículo 384, Numeral 3 del Código General Del Proceso y se procederá a declarar probada las causales invocadas y en consecuencia se dará por terminado el contrato de leasing habitacional, se ordenará la restitución del inmueble por incumplimiento al contrato de leasing habitacional y se le condenará en costas al demandado.

5. DECISIÓN:

En mérito de lo antes expuesto, la Juez Segunda Civil Municipal de Valledupar, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley.

6. RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre 201907518-3, de fecha 5 de agosto de 2019, celebrado entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, como entidad autorizada y como locatario DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados. Como consecuencia de la anterior declaración,

SEGUNDO. – ORDENAR la restitución definitiva y entrega material al demandante FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, del inmueble ubicado en la calle 13b bis 1 # 44c-21 lote 4 manzana 141 junto con la casa de habitación en él levantada que hace parte de urbanización Don Alberto de la ciudad de Valledupar, Cesar, por parte del demandado DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ. Concédase a la parte demandada el término de cinco (5) días a partir de la ejecutoria de la presente sentencia para que realicen la entrega voluntaria del bien dado en leasing.

TERCERO. – CONDENAR en costas al demandado DANIEL FERNANDO YEPES DOMINGUEZ, Fíjese como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Por Secretaría, tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA ELISA CALDERÓN ARAUJO

Juez

Firmado Por:
Martha Elisa Calderon Araujo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 02
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: **43359e804a51bd772c9913512a24d68fb6e1a3b6e36e6215874c7e00ae8dad0f**

Documento generado en 12/12/2023 04:54:14 PM

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