



DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Valledupar, Cesar, doce (12) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 20001-40-03-002-2019-00131-00

PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y OTRO.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso, donde se pide se hagan las siguientes;

DECLARACIONES:

- 1.- Se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 13 de octubre de 2015 No. 06025257100050099, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como entidad autorizada y como locatarios JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 13 de julio de 2018.
- 2.- Se condene a la parte demandada JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, a restituir a la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el bien inmueble ubicado en la Carrera 7C No. 46 – 49 distinguida en la casa 14 de la Manzana E Urbanización San Fernando en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 190-97817.
- 3.- Se ordene la practica de la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del mencionado contrato de leasing habitacional, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.
- 4.- Se condene en costas a la parte demandada.

ANTECEDENTES:

- 1.- Manifiesta el BANCO DAVIVIENDA S.A. que adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en la Escritura Pública No. 2296 de fecha 15 de septiembre de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, el inmueble ubicado en la Carrera 7C No. 46 – 49 distinguida en la casa 14 de la manzana E Urbanización San Fernando en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 190-97817.

2.- Asegura la parte demandante que, como entidad autorizada, celebró mediante documento privado de fecha 13 de octubre de 2015 contrato de leasing habitacional con la parte demandada sobre el bien inmueble mencionado anteriormente identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-97817.

3.- Aduce que el contrato LEASING HABITACIONAL lo celebraron por la suma de \$88.000.000,00 por el término de 240 meses, contados a partir del 13 de noviembre de 2015, y que el locatario, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual (\$1.220.000), 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.

4.- Alega que la parte demandada en calidad de LOCATARIO, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales, en la forma que estipularon en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 13 de julio de 2018 en cumplimiento a lo pactado en la cláusula *"VIGESIMA 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"*. Que esta circunstancia se adecúa al supuesto en mención, lo que da lugar a solicitar la restitución de los bienes inmuebles precitados, conforme lo acordado entre las partes según la cláusula VIGESIMA QUINTA del antes citado contrato.

5.- Dice la parte demandante que pese a los múltiples requerimientos privados que le han efectuado al deudor, este no ha cancelado los cánones adeudados, ni ha hecho restitución voluntaria del inmueble.

6.- Expresa la parte demandante que el locatario, incumplió con 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 2018/07/13 por lo tanto el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora, es de \$9.760.000.

7.- Manifiesta el demandante que los locatarios, JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previsto en el artículo 2035 del Código Civil, de manera que incurrieron en ella por el sólo retardo en el pago.

SINOPSIS PROCESAL:

La demanda fue presentada en legal forma y por reunir los requisitos de ley se admitió mediante auto de fecha veintidós (22) de mayo de dos mil diecinueve (2019), se ordenó notificar a los demandados JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON; no obstante, a pesar de que la parte demandada se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda el día doce (12) de septiembre de 2019, estos no contestaron la demanda ni propusieron excepciones.

LEGITIMIDAD E INTERESES:

BANCO DAVIVIENDA S.A., tiene legitimidad por activa e interés para instaurar la acción de lanzamiento por ser la arrendadora, de igual forma JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, son legítimos contradictores por ser los arrendatarios.

Los presupuestos procesales se encuentran presentes por lo que la decisión a tomar será de mérito, puesto que la demanda se encuentra presentada en forma legal, las partes tienen capacidad para actuar y no se advierten vicios o nulidades que invaliden la actuación.

CONSIDERACIONES:

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.

En este asunto, la parte demandante aduce como causal para que se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 13 de octubre de 2015 No. 06025257100050099, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como entidad autorizada y como locatarios JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 13 de julio de 2018.

Como quiera que en el sub lite existe prueba de la relación contractual entre las partes (contrato de leasing habitacional a folios 11 al 17), 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 a los demandados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar por terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A., como entidad autorizada y propietaria del bien inmueble objeto del leasing y los señores JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, como locatarios, por incumplimiento de los locatarios en el pago de los cánones pactados.

SEGUNDO: Decrétese la restitución definitiva del inmueble por parte de los demandados JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, por mora en el pago de los cánones de arrendamientos del bien inmueble, ubicado en la Carrera 7C No. 46 – 49 distinguida en la casa 14 de la Manzana E Urbanización San Fernando en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-97817. 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: Condénese en costas a los demandados JEAN CARLOS NUÑEZ GUTIERREZ y JUDITH CASTELLANOS LEON, tásense por secretaría. 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

CJGM

Firmado Por:

**MARTHA ELISA CALDERON ARAUJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL VALLEDUPAR**

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:

**979146e8e16fa7fba59c88dd664d282a6b28556b1d7fb4cc6e63b87233c3
6613**

CALLE 14 CON CARRERA 14 ESQUINA, PALACIO DE JUSTICIA - PISO 5.

E-MAIL: j02cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono: 5802362

Documento generado en 12/11/2020 11:41:49 a.m.

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