



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR-CESAR

Valledupar, treinta y uno (31) de agosto de Dos mil Veintitrés (2023)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA.
DEMANDADO: DORIS GOMEZ MAZO
RADICACIÓN: 200013103002-2019-00135-00
SENTENCIA

Procede este Estrado Judicial a proferir el fallo que en Derecho corresponda dentro de este proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble, instaurado por BANCO DAVIVIENDA SA. por conducto de apoderado judicial, en contra de DORIS GOMEZ MAZO.

RESUMEN DE LOS HECHOS:

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda se pueden resumir así:

- El Banco Davivienda adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en la Escritura Pública N° 2.010 de fecha 16 de DICIEMBRE del 2013 de la Notaría Tercera del Círculo de Valledupar, el inmueble ubicado en el CASA 27 LOTE 14 MANZANA B UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LAS MARGARITAS en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-136169.
- La parte demandante, como entidad autorizada, celebró mediante documento privado de fecha 30 DE SEPTIEMBRE 2016 contrato de leasing habitacional con la parte demandada sobre el bien inmueble mencionado en el hecho anterior, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-136169.
- El contrato LEASING HABITACIONAL se celebró por la suma de \$254.077.103,50 por el término de 180 meses contados a partir del 30 DE OCTUBRE DE 2016, y el locatario, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual (\$2. 950.000), 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.
- 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 30 DE JULIO DE 2017 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". 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 VIGESIMA QUINTA 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 estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 30/07/2017 por lo tanto el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora, es de \$70.800.000.
- LA LOCATARIA, DORIS GOMEZ MAZO 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.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto del Seis (06) de agosto de Dos Mil Diecinueve (2019), se admite la demanda, ordenando la notificación a la demandada en la forma indicada en la ley, y disponiendo el correspondiente traslado.

La demandada quedó notificado el día 17 de marzo de 2023, se corrió el correspondiente traslado y la demandada guardó silencio. (se anexa pantallazo del certificado de envío de la notificación y la consulta del proceso de las últimas actuaciones del proceso)



EL REPRESENTANTE LEGAL DE ENVIAMOS COMUNICACIONES S.A.S. CERTIFICA QUE:

Se realizó el envío electrónico No. **20034655**, el **17 DE MARZO DE 2023**, correspondiente a un(a) **Citación para Diligencia de Notificación Personal Art. 291 del C.G.P.**, de acuerdo al siguiente contenido:

DIRECCION ELECTRÓNICA INTERESADO: cmerino@cobranzasbeta.com.co

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR / Carrera 14 No. 14 Esquina, Palacio de Justicia Piso 5 / j02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co / Tel:5801741

DEMANDADO: DORIS GOMEZ MAZO

NOTIFICADO: DORIS GOMEZ MAZO

DIRECCIÓN ELECTRÓNICA DESTINO: dogoma4@hotmail.com

RADICADO: 20001310300220190013500

NATURALEZA DEL PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN

ANEXOS: AUTO ADMISORIO, COPIA DEMANDA Y SUS ANEXOS,

FOLIO(S): 35

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 860.034.313-7

Resultado de la notificación electrónica:

FECHA DEL ENVIO ELECTRÓNICO: 2023-03-17 12:00:04

TIEMPO DISPONIBLE PARA APERTURA: 2023-03-21 23:59:59

LA NOTIFICACIÓN FUE ENVIADA Y RECIBIDA EN LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA DE DESTINO: ☒

SE FIRMA EL PRESENTE CERTIFICADO EL **17 DE MARZO DE 2023**.


ROZO ELIAS CALDERON
GERENTE GENERAL


<

Sin pruebas pendientes por practicar, procede el Despacho a emitir este fallo.

Se encuentra el proceso en estado de tomar la decisión de fondo, lo que se hará previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

De conformidad con el Decreto 913 de 1993 y demás normas concordantes, el leasing financiero es un contrato mediante el cual una compañía de financiamiento comercial denominada leasing entrega a una persona natural o jurídica denominada el locatario la mera tenencia de un activo productivo que ha adquirido para ese específico fin y que el locatario ha seleccionado para su uso y goce, a cambio de un canon periódico durante el plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituya a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquisición que, generalmente, se pacta en su favor.

En el citado Decreto, se definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas 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, financiado su uso y goce a cambio de 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”. De esta forma quedó tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero.

Elementos esenciales del leasing financiero: De acuerdo con la mencionada regla jurídica, se observan:

- a) La entrega de un bien para su uso y goce.
- b) El establecimiento de un canon periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.
- c) La existencia en favor del locatario de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las pretensiones a su cargo.
- d) Que el bien objeto de leasing sea susceptible de producir renta.

Dentro de las principales obligaciones de los contratantes, se advierte que por parte de la compañía de leasing frente al locatario están:

- a) Entrega del bien para su uso y goce.
- b) Transferirle el dominio cuando ejerza la opción de adquisición pactada a su favor y cancele su valor.

De la misma manera, **por parte del locatario se hallan:**

- a) La de pagar el canon en los plazos establecidos.
- b) La de hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento.
- c) La de permitir la inspección del bien.
- d) La de restituir el bien al leasing si no ejerce la opción de adquisición.
- e) La de asegurar el bien objeto del contrato.

Entre **las causales para terminar el contrato de leasing**, se advierten:

- a) Finalización del plazo.
- b) El mutuo acuerdo entre las partes.
- c) **Terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.**
- d) Las demás obligaciones estipuladas en el contrato.

CASO CONCRETO

Pretende la parte demandante que Se declare terminado et contrato de leasing habitacional de fecha 30 DE SEPTIEMBRE 2016 N° 06025257100044936 celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y como locatario DORIS GOMEZ MAZO, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 30 DE JULIO DE 2017, y se condene a la parte , demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar, Cesar, MANZANA B CASA 27 LAS MARGARITAS en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No 190-136169.

En el presente asunto se encuentra demostrada la existencia del contrato leasing No. 06025257100044936 de fecha 30 de septiembre de 2016, debidamente aportado con la demanda así mismo la prueba del incumplimiento del locatario en los pagos de los cánones, ante la afirmación indefinida en ese sentido por parte del demandante y sin que esta fuera refutada por parte de demandado; por lo tanto, se extracta que están dados los requisitos para la terminación del mismo.

**DAVIVIENDA**

11

CONTRATO DE LEASING No. 06025257100044936
MODALIDAD: LEASING HABITACIONAL
SISTEMA CANON FIJO - TASA FIJA.

CLÁUSULA PRIMERA. PARTES: LA ENTIDAD AUTORIZADA BANCO DAVIVIENDA S.A. establecimiento bancario, sociedad anónima, domiciliada en Bogotá D.C. con NIT No. 860.034.313-7 legalmente constituida por escritura pública No. 167 del treinta (30) de Enero de 1.973 de la Notaria 14 de Bogotá convertida a Banco, mediante escritura pública No. 3890 del 25 de Julio de 1.997 de la Notaria 18 de Bogotá, representada en este contrato por JOSE GUILLERMO DIAZ MARTINEZ, identificado como aparece al pie de su firma, que para los efectos del presente contrato se denominará DAVIVIENDA.

GOMEZ MAZO DORIS mayor de edad, domiciliado en Valledupar vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No 32.705.285, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL LOCATARIO.

CLÁUSULA SEGUNDA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN:	
DAVIVIENDA	Dirección: CI 16 12 83 PI 2
Ciudad Valledupar,	Departamento CESAR.
EL LOCATARIO:	Dirección: MZ B CASA 27 LAS MARGARITAS
Ciudad VALLEDUPAR,	Departamento CESAR.

CLÁUSULA TERCERA. DEFINICIONES:
LEASING HABITACIONAL: Contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada 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 al propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

DAVIVIENDA: Es la entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del leasing que se entrega a un LOCATARIO.

EL LOCATARIO: Es quien o quienes reciben el inmueble a título de leasing.

CANON INICIAL: Valor que pagará el LOCATARIO a DAVIVIENDA, al comienzo del contrato como abono directo a capital y que le permite acceder a un leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar.

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es una ley para los contratantes y si en él, las partes establecieron que terminaría por el vencimiento del plazo estipulado y, además, que la leasing podría darlo por terminado, entre otras razones, como lo es la mora en el pago de los cánones pactados, así como cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato procediendo el locatario a renunciar a cualquier requerimiento privado o judicial al igual que a la constitución en mora, debe interpretarse que para terminar unilateralmente el contrato de leasing, basta con que la parte cumplida, sin necesidad de notificación al locatario sobre el incumplimiento de las obligaciones del contrato, lo demande, aduciendo simplemente que se adeudan los cánones de arrendamiento financiero afirmación que, se itera, por ser de carácter negativo indefinida no requiere prueba.

El artículo 1546 del Código Civil, consagra la acción resolutoria de los contratos, al establecer que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, advirtiendo no obstante que doctrinal y jurisprudencialmente, cuando de contrato de tracto sucesivo o de cumplimiento periódico se trata, como lo son los de leasing en arrendamiento comercial, no podría permitirse, por razones obvias, la resolución del contrato que ya ha producido efectos pasados, sino que lo que debe operar es su terminación, tal como se ha solicitado; por lo tanto, si como en este caso, el incumplido es el locatario, la compañía de leasing tendrá derecho a exigir la devolución de los bienes inmuebles, sin perjuicio de las demás obligaciones y sanciones que se hayan pactado en el contrato.

Constatándose, en efecto, que el demandado no propuso excepciones, atendiendo a que no contesto la demanda, resulta que al hallarse probado esto último, de conformidad con la ley contractual, le asiste derecho legítimo al Banco Davivienda para pedir la terminación del contrato.

De conformidad con lo anterior, y al observarse que se dan los presupuestos suficientes para que prospere la demanda, este despacho proferirá sentencia de fondo, ordenando a la parte demandada la restitución del bien inmueble arrendado -CASA 27 LOTE 14 MANZANA B UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA LAS MARGARITAS en la ciudad de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-136169- mediante el sistema de leasing financiero, lo cual deberá ocurrir dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Las costas corren a cargo de la demandada para cuya liquidación se tendrá en cuenta lo consagrado en el artículo 366 del C.G.P. y el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 C.S.J., en cuanto a las agencias en derecho respectivas, fijándolas en suma equivalente a UN (1) SMLMV, habida cuenta la pretensión del asunto, la duración del proceso y la falta de oposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Financiero número 06025257100044936 celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y como locatario DORIS GOMEZ MAZO, el cual recae sobre el bien inmueble descrito en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia, se ordena a la demandada DORIS GOMEZ MAZO, que en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el bien inmueble objeto del contrato descrito en la parte superior.

TERCERO: Si no se cumple con la restitución en el término estipulado, se llevará a cabo la diligencia de entrega, para lo cual se pedirá apoyo suficiente a las autoridades competentes y por secretaría se librará el Despacho comisorio respectivo con destino a la Alcaldía Municipal para que efectúe la entrega del bien ya descrito.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y en favor del demandante, las que serán liquidadas por Secretaría, conforme a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P., para tal efecto, se fijan las agencias en derecho en la suma equivalente a UN (1) SMLMV. (Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GERMAN DAZA ARIZA

JUEZ.

Firmado Por:

German Daza Ariza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

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: **8d74b479bc13d2e249b89a5e3f5d28d159261bcf729e392f7efa5bc053ef014d**

Documento generado en 31/08/2023 10:33:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>