



## **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

---

### **SENTENCIA Nro. 017**

Proceso Verbal Restitución leasing habitacional

Primera instancia

**Radicación No. 76-111-31-003-2021-00096-00**

Guadalajara de Buga, Valle, treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veintidós (2.022)

### **I. FINALIDAD DE ESTÁ DECISIÓN**

Proferir sentencia de primera instancia dentro del presente Proceso verbal de restitución de bien inmueble entregado en Leasing habitacional, propuesto por BANCO DE BOGOTÁ S.A., a través de apoderado judicial, incoado en contra de JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA.

### **II. ANTECEDENTES**

2.1. Refiere el banco demandante a través de su apoderado en su petitum demandatorio, que celebró contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar Nro. 256972020 fecha de suscripción del 7 de enero de 2015 con el demandado Julián Andrés Tascón Molina, sobre el inmueble ubicado en la calle 9 Nro. 1-39 Barrio El Prado del municipio de Ginebra Valle, contrato que se celebró por el término de 240 meses, obligándose el arrendatario a pagar cuotas variables conforme a plan de pagos acordado, mensualmente los días 13 a partir de mayo de 2015 y contemplando la opción de compra una vez canceladas todas las cuotas y demás obligaciones pactadas.

2.2. Según los hechos de la demanda, el arrendatario adeuda las cuotas del contrato de Leasing desde diciembre 13 de 2019, totalizando veintiuna (21) cuotas atrasadas a la fecha de presentación de la demanda (octubre 04 de 2021), razón por la cual incumplió dicho contrato, indicando que el demandado renunció a los requerimientos para constituirse en mora conforme a la cláusula 25.

2.3 En consecuencia solicita que se declare el incumplimiento del referido contrato de Leasing Habitacional por parte del locatario demandado y a



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

favor del banco demandante, por consiguiente se declare terminado el contrato Nro. 256972020 con fecha de suscripción del 7 de enero de 2015, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, así mismo se ordene al locatario JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA, la restitución o entrega del inmueble ubicado en la calle 9 Nro. 1N-39 Barrio El Prado del municipio de Ginebra Valle, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 373-11037, determinado por los linderos consignados en la Escritura Pública Nro. 117 de marzo 26 de 2015 corrida en la Notaría Única del Circulo de Ginebra, Valle, copia que se acompaña a la demanda; ordenando en consecuencia se practique la diligencia de entrega a favor del Banco de Bogotá S.A., y finalmente solicita se condene en costas y gastos del proceso al demandado.

2.4. Al encontrarla ajustada a derecho, fue admitida la demanda de marras, surtiéndose la notificación personal de que trata el art. 8º del Decreto 806 de 2020, con destino al demandado JULIAN ANDRES TASCÓN MOLINA a través de la dirección electrónica [juliancho.513@hotmail.com](mailto:juliancho.513@hotmail.com), efectuándose la advertencia que la notificación personal del auto admisorio de la demanda y los términos concedidos en él, se entenderán surtidos una vez transcurridos dos días (2) hábiles siguientes al envío de dicho mensaje. Igualmente, que para ser escuchado dentro del presente proceso, debe consignar a órdenes del Juzgado los cánones de arrendamiento adeudados a que se refiere la demanda y consignar oportunamente los que se causen en el proceso de conformidad con el inciso 1º y 2º del art. 384 del Código General del Proceso.

2.5. El demandado JULIAN ANDRES TASCÓN MOLINA, guarda absoluto silencio.

### **III. PRUEBAS**

Se tiene como pruebas las documentales aportadas con el escrito de la demanda.

### **IV. CONSIDERACIONES**

Le técnica del fallo le impone al Juez como algo oficioso dos estudios previos; constatar la vía jurídica y la validez formal de la relación jurídico-procesal, es decir



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

abordar (i) el análisis antelado de los denominados presupuestos procesales y (ii) el examen de la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los llamados presupuestos procesales han sido considerados como la base fundamental para el regular desenvolvimiento de la relación procesal, por lo que debe determinarse primero su existencia, para poder entrar o proferir un pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

Son ellos la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente la idoneidad del líbello demandatorio que ha dado origen a la acción.

En cuanto a los presupuestos el Juzgado no encuentra reproche alguno pues (i) la competencia se encuentra radicada a este Despacho Judicial por el Código de Procedimiento Civil, (ii) además el demandante es una persona jurídica con plena capacidad para ser parte, (iii) del mismo modo el demandado, en quien no concurre ninguna incapacidad legal y (iv) la demanda presentada cumplió con el lleno de los requisitos generales para todo proceso y especiales para este tipo de pretensiones.

### **LEGITIMIDAD EN LA CAUSA**

Se encuentran legitimados; (i) la sociedad demandante, en su condición de dadora leasing del bien inmueble al tenor del artículo 424 del C. de P. C, y (ii) el demandado en calidad de usuario de leasing, que para el presente caso se designó como locatario, el cual recibió el bien inmueble descrito en la Escritura Pública Nro. 117 del 26 de marzo de 2015, ubicado en la calle 9 Nro. 1N-39 Barrio El Prado del municipio de Ginebra Valle, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 373-11037, en virtud al contrato leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar Nro. 256972020 con fecha de suscripción del 7 de enero de 2015 con el demandado Julián Andrés Tascón Molina y por consiguiente es el legítimo contradictor para resistir la pretensión.



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

## **CONTRATO DE LEASING OPERATIVO o HABITACIONAL**

Este tipo de contrato fue establecido mediante la Ley 795 de 2003, que en su artículo primero en lo pertinente estipula:

*“Artículo 1°. Reglamentado por el Decreto Nacional 1787 de 2004. Adiciónase el numeral 1 del artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:*

*n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios.*

*Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio.”*

El leasing habitacional tiene como objeto la adquisición de vivienda nueva o usada, sin importar su valor, la recuperación de la entregada como dación en pago, o permitir a los deudores hipotecarios en mora acogerse a esta figura para no perder su vivienda. Mediante este mecanismo de financiación de vivienda, una persona arrenda un inmueble, con el compromiso de adquirirla para si al finalizar el plazo pactado para pagar el precio del bien que se fija al momento de celebrar el contrato. La ventaja de este contrato es que permite a personas que no cuentan con dinero suficiente para una cuota inicial, hacerse a una vivienda pagando un canon mensual equivalente a un arrendamiento.

Las características de este contrato son las de ser principal, bilateral, oneroso, de ejecución o tracto sucesivo, de adhesión y de colaboración. Se destacan las siguientes características: Aparecen dos partes, la sociedad leasing también llamada la dadora leasing, y la sociedad o persona natural usuaria leasing denominada también tomadora leasing: la titularidad del bien objeto de la operación continua en cabeza de la sociedad dadora durante el contrato, la tomadora solo tendrá la mera tenencia de esos bienes; debe señalarse un plazo, durante el cual deberá pagarse el precio leasing; al vencimiento del plazo para el tomador surgen



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- **WhatsApp 3054191075**

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

las alternativas de continuar con el uso y goce de los bienes a título de tenencia variando considerablemente el precio, y la de adquirir los bienes en propiedad, o la de regresarlos a la sociedad dadora.

Respecto del precio o contraprestación propia de leasing, debemos decir que no es un precio corriente, toda vez que comprende una amortización del precio de adquisición, los intereses que debe de producir el capital invertido por la sociedad leasing para la adquisición del bien; y los costos o rendimientos ordinarios que debe tener el deudor por su operación en relación con ese bien, conceptos estos que encarecen su costo en relación con una venta a crédito.

Las obligaciones que corresponden a la sociedad dadora leasing son las siguientes:

Adquirir la propiedad del bien para entregarlo en arrendamiento al usuario, del proveedor escogido, generalmente la sociedad leasing cede su posición en el contrato de compraventa que celebra, a fin de que el proveedor proceda a cumplir con la entrega y el saneamiento en favor del usuario leasing.

Entregar al usuario leasing el bien objeto del contrato bien sea de manera física, material o simbólica, cuando dispone que el proveedor cumpla a su vez con la obligación de entregar el bien en cabeza del usuario directamente.

Garantizar el goce del bien durante la duración del contrato leasing, pero en este aspecto es que se diferencia el arrendamiento común, dado que muchas de las subobligaciones se desplazan al proveedor o al mismo usuario como la de mantener la cosa en estado de servir para el fin que fue arrendada, quedando obligado el usuario a las reparaciones necesarias del bien; la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios se coloca en cabeza del proveedor, sin embargo la sociedad leasing debe responder frente al usuario por la cesión del goce del bien durante la duración del contrato.

Una última obligación de la sociedad leasing que surge desde la etapa precontractual, es la de consejo y asesoría de la sociedad o persona natural tomadora.



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- **WhatsApp 3054191075**

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

Por su parte el usuario leasing tiene a su cargo las siguientes obligaciones:

Pagar el precio o renta del leasing, dado que el precio es un elemento esencial de este tipo de contrato y constituye la prestación propia del tomador, así como es propio del contrato que este precio se pague por periodos generalmente mensuales, rigiéndose respecto del lugar del pago mediante la disposición general contenida en el artículo 876 del Código de Comercio.

El mero incumplimiento de esta obligación no es suficiente para dar lugar a la terminación del contrato, debe tener relevancia, ser de tal gravedad que lleve a pensar en la imposibilidad de que el deudor continúe en el futuro atendiendo sus obligaciones, esto obedece a la naturaleza del contrato de ser bilateral, de colaboración y de duración.

Otra obligación es la de dar a los bienes el uso adecuado y velar por la conservación de los mismos, y por ello responde hasta de la culpa leve, se obliga a las reparaciones necesarias dada su vocación a adquirir el dominio del bien que recibe, inclusive en este contrato, los riesgos por la pérdida o destrucción de la cosa se trasladan de su dueña la sociedad leasing a la cabeza del usuario lo que lo obliga a mantener los bienes debidamente asegurados, también se le traslada la obligación de pagar impuestos.

Finalmente, el tomador tiene la obligación de restituir los bienes al finalizar el contrato, pero generalmente se otorga al usuario la opción de continuar con el contrato o de comprar los bienes.

Respecto de la terminación anormal del contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 870 del Código de Comercio, en el evento que alguna de las partes incumpla con sus obligaciones, la parte cumplida tiene la opción de pedir el cumplimiento forzoso del contrato o de solicitar su terminación.

En el presente asunto, se afirma que el tomador o locatario, no cancela los cánones mensuales al banco demandante, desde el 13 de diciembre de 2019, y al ser notificado el señor JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA, no demostró lo contrario,



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- **WhatsApp 3054191075**

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

habiéndose pactado en la cláusula vigésima segunda del contrato que este incumplimiento daría lugar a la terminación del mismo. Además, se pactó en la cláusula vigésima tercera, que, a la terminación del contrato por cualquier causa, el locatario se obliga a restituir el bien al Banco de Bogotá S.A.

Así las cosas, encuentra este despacho que atendiendo al contenido del documento constitutivo del contrato de leasing y las afirmaciones en la demanda no desvirtuadas por el demandado, puede concluirse que no existe duda alguna en que el demandado JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses a partir de diciembre 13 de 2019 pactados en cuotas variables conforme plan de pagos adjunto, y por ello se acogerán favorablemente las pretensiones del banco demandante, declarando la terminación del contrato de leasing Nro. 256972020 celebrado entre BANCO DE BOGOTA S.A. y el señor JULIAN ANDRES TASCÓN MOLINA, por incumplimiento del mismo por parte de este último, ordenando la restitución del inmueble ubicado en la Calle 9 Nro. 1N-39 Barrio El Prado del municipio de Ginebra Valle, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 373-11037 y cédula catastral Nro. 763060100000001010004000000000, con una extensión superficiaria de 8,20 metros de frente por 19 metros de fondo, determinado por los siguientes linderos: ORIENTE: con la calle novena, NORTE: con predio que se reservó el municipio de Ginebra, Valle, NORTE: con predio de Jesús Emilio Lopera, y por el SUR: con la carrera primera; ordenando la restitución del inmueble en el término improrrogable de veinte (20) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, quedando obligado el demandado a cancelar los cánones de arrendamiento hasta el día en que haga entrega efectiva del inmueble.

En merito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA (VALLE), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

**RESUELVE:**



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- WhatsApp 3054191075

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO**, el contrato de Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar Nro. 256972020 con fecha de suscripción del 7 de enero de 2015, entre el Banco DE BOGOTÁ S.A. y el señor JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA en calidad de tomador o locatario leasing, en razón al incumplimiento de este último, conforme se expuso en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** al demandado JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA a restituir en el término de veinte (20) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, al BANCO DE BOGOTÁ S.A., el inmueble ubicado en la Calle 9 Nro. 1N-39 Barrio El Prado del municipio de Ginebra Valle, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 373-11037 y cédula catastral Nro. 763060100000001010004000000000, con una extensión superficial de 8,20 metros de frente por 19 metros de fondo y determinado por los siguientes linderos: ORIENTE: con la calle novena, NORTE: con predio que se reservó el municipio de Ginebra, Valle, NORTE: con predio de Jesús Emilio Lopera, y por el SUR: con la carrera primera.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado JULIÁN ANDRÉS TASCÓN MOLINA a pagar al Banco DE BOGOTÁ S.A., las costas del proceso. Líquidense por secretaría incluyendo la suma de Un millón de pesos (\$1.000.000) por concepto de agencias en derecho.

**CUARTO:** Ejecutoriada esta sentencia, procédase de conformidad con lo previstos en los artículos 337 a 339 del C.P.C. respecto de la entrega del inmueble.

**QUINTO:** Cumplidos los anteriores ordenamientos, ARCHIVASE el proceso previa cancelación de su radicación.

**CONSTANCIA:** Esta providencia se notifica el 01 de abril de 2022, a las 8:00 A.M. en Estado electrónico Nro. 46.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**



### **Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313. Telefax 6022360061- **WhatsApp 3054191075**

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Sentencia Nro. 017 del 31/03/22 Rad Nro. 76111310300320210009600

---

JC

**Firmado Por:**

**Carlos Arturo Galeano Saenz**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 003**

**Buga - Valle Del Cauca**

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: **2cb28465b2faa6956aeba1db739fa572782a57375131c3f162725214258d1659**

Documento generado en 31/03/2022 04:06:32 PM

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

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