SENTENCIA Nro. 049

Primera Instancia

Proceso: Restitución de Bien Inmueble Leasing Habitacional.

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Juliana Maya Zuluaga.

Radicación Nro. 76-111-31-03-003-2022-00052-00.

Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, siete (7) de octubre de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Proferir decisión de fondo dentro del proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble en Tenencia, propuesto por el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT Nro. 860.034.313-7, en contra de la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 29.123.790.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1. Demanda y fundamento fáctico

Refiere la apoderada judicial del BANCO DAVIVIENDA S.A., en la demanda, que entre las partes JULIANA MAYA ZULUAGA y la entidad financiera, se celebró un Contrato de Leasing Habitacional Nro. 06001012200112077, el día 13 de junio de 2019, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Villa Caracuri Nro. 103 Bloque 1 primer piso y los parqueaderos 3 y 11, que hacen parte del Condominio Majagua Villa Campestre etapas I y II de Calima El Darién, Valle del Cauca.

Se protocolizó mediante la Escritura Pública Nro. 1021 del 23 de abril de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Santiago de Cali, Valle del Cauca e inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 373-126310, 373-126373 y 373-126381, de la Oficina de instrumentos públicos y privados de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca.

El contrato se estipuló por la suma de $ 173.345.600 pesos, un plazo de 240 meses, obligándose el locatario a pagar cuotas por valor de $ 2.235.000, mes vencido más intereses remuneratorios a la tasa de interés de 15.63%.

La señora JULIANA MAYA ZULUAGA, incumplió la obligación del pago de cánones mensuales e incurrió en mora, desde el 13 de diciembre de 2020, adeudando aproximadamente diecisiete (17) cuotas, a la fecha de presentación de la demanda (16 de mayo de 2022), suma sin intereses, que asciende a $ 42.465.000.

En consecuencia, la parte demandante requiere: (i) declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional Nro. 06001012200112077 y los otros si; (ii) ordenar a la parte demandada restituir el bien inmueble objeto del proceso al BANCO DAVIVIENDA S.A.; (iii) ordenar la práctica de la diligencia de entrega; (iv) comisionar con amplias facultades al funcionario que realice la diligencia; (v) condenar a la parte demandada al pago de las costas y gastos; (vi) no escuchar a la demandada durante el proceso, hasta la realización de la consignación del valor de los cánones adeudados, el pago de los impuestos prediales y servicios públicos domiciliarios.

2.2. Trámite procesal

Al encontrarla ajustada a derecho, la demanda fue admitida mediante el auto interlocutorio Nro. 327 del 02 de junio de 2022, ordenando la notificación de la parte demandada y reconocimiento de la personería jurídica a la apoderada judicial del BANCO DAVIVIENDA S.A.

La notificación de la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, se realizó de manera electrónica el día 16 de julio de 2022 a las 10:48:34, al E-mail: julianamaya@hotmail.com, informándole que la notificación se entiende surtida una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación, por lo cual adjunto al presente escrito copia del auto de fecha 02 de junio de 2022, con el fin de que pueda ejercer su derecho de defensa y contradicción, de conformidad a los

artículos 384 y 385 del Código general del Proceso y artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

La demandada JULIANA MAYA ZULUAGA, no ejerció el derecho de defensa, guardo silenció.

El despacho a través de auto interlocutorio Nro. 572 del 12 de septiembre de 2022, procedió al decreto de pruebas.

III. 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, 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.

3.1. 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 líbelo demandatorio que ha dado origen a la acción[1].

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 General del Proceso; (ii) el demandante es una persona jurídica con plena capacidad para ser parte; (iii) el demandado no incurre en las causales de falta de capacidad y (iv)

[1] Ver Sentencia Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia, 06 de junio de 2013, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.

la demanda presentada cumplió con el lleno de los requisitos generales para todo proceso y especiales para este tipo de pretensiones.

3.2. Legitimidad en la causa.

Se encuentran legitimados: (i) la sociedad demandante, en su condición de dadora leasing del bien inmueble (ii) el demandado en calidad de usuario de leasing, locatario, en virtud del contrato de leasing habitacional y por consiguiente, contradictor para resistir la pretensión. Lo anterior, al tenor de los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso y la Ley 795 de 2003.

3.3. Contrato de leasing habitacional.

Este tipo de contrato es atípico, sin embargo se delimitan algunos aspectos en la normatividad vigente[2]. Inicialmente fue regulado en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003, que alude:

> *"…Artículo 1o. Adicionase el numeral 1 del artículo 7o. 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…"*

En Sentencia STC10381-2019, de fecha 05 de agosto de 2019, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, indica las modalidades de este tipo de contrato:

> *"…Por su parte, el Decreto Único del Sistema Financiero (Decreto 2555 de 2010), contempló dos modalidades del "leasing habitacional", familiar y no familiar, según la destinación dada al bien raíz involucrado: la primera, si el locatario adquiere la tenencia del inmueble "exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar"; la segunda, cuando se detenta para una finalidad diversa…"*

[2] Ver Sentencia STC10381-2019 y Ley 795 de 2003.

Respecto a las características: Existe un establecimiento de los sujetos calificados, en los extremos contratantes[3], la sociedad leasing también llamada la dadora leasing, 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, al vencimiento, el tomador puede continuar con el uso y goce de los bienes a título de tenencia, adquirir la cosa, o la restitución a la sociedad dadora.

Respecto de la contraprestación propia de leasing, comprende una amortización del precio de adquisición, un interés mensual, adquisición de seguros, que están a cargo del locatario, en relación con ese bien.

Respecto de la terminación anormal del contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 870 del Código de Comercio, en el evento de que alguno de los involucrados, incumpla con las obligaciones, conlleva a que la otra parte, puede solicitar el cumplimiento forzoso o la terminación del contrato.

3.4. Sobre el requerimiento de la parte ejecutante de no oír a la demandada.

Como una de las pretensiones de la demanda, se solicitó por la parte ejecutante no escuchar a la señora JULIANA MAYA ZULUAGA durante el proceso, hasta la realización de la consignación del valor de los cánones adeudados, el pago de los impuestos prediales y servicios públicos domiciliarios.

Frente a este tema, la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC5878-2020, de fecha 19 de agosto de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, alude:

> *"…En efecto, se observa que el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Villavicencio omitió escuchar al tutelante en el diligenciamiento criticado,*

[3] Ver Sentencia STC10381-2019, de fecha 05 de agosto de 2019, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

apoyándose en lo normado en el inciso 2º del numeral 4º del canon 384 del Código General del Proceso, según el cual,

"(…) si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados (…)".

…Aun cuando el litigio de "restitución de leasing" se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de "restitución de inmueble arrendado", esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, "no hay pena [sanción] sin ley"; de modo que cualquier castigo, sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía…"

De acuerdo a lo señalado, no puede aplicarse sanción alguna al demandado, dentro del proceso de Restitución del Leasing Habitacional, por lo que este Funcionario, no puede acceder al requerimiento del BANCO DAVIVIENDA S.A., de no escuchar a la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, durante el trámite previsto en el Código General del Proceso, de conformidad a los criterios de la Corte Suprema de Justicia[4] y Corte Constitucional[5].

3.5. Caso concreto

En el presente asunto, se afirma que la locataria, señora JULIANA MAYA ZULUAGA, no cancela los cánones mensuales al BANCO DAVIVIENDA S.A., desde el 13 de diciembre de 2020 y al ser notificada, no ejerció el derecho de defensa, es de anotar, que en la cláusula vigésima tercera se estipuló, que la mora en el pago

[4] Ver Sentencia STC5878-2020, del 2021 de agosto de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.
[5] Ver Sentencia T-734 de 2013, del 17 de octubre de 2013, M.P. Alberto Rojas Rios.

de uno o cualquiera de los cánones, daría lugar a la terminación del contrato. Además se pactó en la cláusula vigésima octava, que la terminación del contrato por cualquier causa, conlleva a la obligación del locatario a restituir el bien al BANCO DAVIVIENDA S.A.

Atendiendo el contenido del documento constitutivo del contrato de leasing habitacional y las afirmaciones en la demanda, no desvirtuadas, se tiene que la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento mensual por valor de $ 2.235.000 de pesos, desde el 13 de diciembre de 2020, causal de terminación del contrato.

De conformidad a lo anterior, se acogerán favorablemente las pretensiones de la entidad financiera, por lo que se ordenará la terminación del Contrato de Leasing Habitacional Nro. 06001012200112077, de fecha 13 de junio de 2019, realizado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT Nro. 860.034.313-7 y la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 29.123.790, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Villa Caracuri Nro. 103 Bloque 1 primer piso y los parqueaderos 3 y 11, que hacen parte del Condominio Majagua Villa Campestre etapas I y II de Calima El Darién, Valle del Cauca, protocolizado mediante la Escritura Pública Nro. 1021 del 23 de abril de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Santiago de Cali, Valle del Cauca e inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 373-126310, 373-126373 y 373-126381, de la Oficina de instrumentos públicos y privados de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca.

De la misma forma, se ordenará la Restitución del inmueble al BANCO DAVIVIENDA S.A., en el término improrrogable de veinte (20) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, quedando obligado la demandada a cancelar los cánones de arrendamiento, el impuesto predial y servicios públicos domiciliarios, hasta el día en que se haga entrega efectiva del inmueble. En caso de que la parte demandada, no realice la Restitución de la cosa, se ordenará la práctica de la diligencia de entrega al BANCO DAVIVIENDA S.A., de los bienes inmuebles mencionados en esta providencia, para lo cual se comisionará a la SECRETARIA DE GOBIERNO y/o INSPECCIÓN DE POLICIA DE CALIMA, DARIEN, VALLE DEL CAUCA, con las facultades establecidas en la ley.

Se condena a la señora JULIANA MAYA ZULUAGA a pagar al BANCO DAVIVIENDA S.A., las costas y agencias en derecho.

Respecto a las agencias en derecho, de acuerdo a lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, se fija en UN (01) SMMLV, según el Decreto Nro. 1724 de 2021, corresponde a la suma de $1.00.000.oo. Liquídese por Secretaría, las costas procesales.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional Nro. 06001012200112077, de fecha 13 de junio de 2019, realizado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT Nro. 860.034.313-7 y la señora JULIANA MAYA ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 29.123.790, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Villa Caracuri Nro. 103 Bloque 1 primer piso y los parqueaderos 3 y 11, que hacen parte del Condominio Majagua Villa Campestre etapas I y II de calima El Darién, Valle del Cauca, protocolizado mediante la Escritura Pública Nro. 1021 del 23 de abril de 2019 de la Notaria 18 del Circulo de Santiago de Cali, Valle del Cauca e inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 373-126310, 373-126373 y 373-126381, de la Oficina de instrumentos públicos y privados de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, conforme se expuso en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada JULIANA MAYA ZULUAGA, restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A., en el término de VEINTE (20) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, los bienes inmuebles, aludidos en el numeral primero de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR la entrega de los bienes inmuebles aludidos, de acuerdo a lo previsto en el artículo 308 y siguientes del Código General del Proceso, en caso de no realizarse la restitución, se comisionará a la SECRETARIA DE GOBIERNO y/o INSPECCIÓN DE POLICIA DE CALIMA, DARIEN, VALLE DEL CAUCA.

CUARTO: CONDENAR a la demandada JULIANA MAYA ZULUAGA, a pagar al BANCO DAVIVIENDA S.A., las costas y agencias en derecho. Respecto a las agencias en derecho, de acuerdo a lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, se fija en $1.000.000.oo. Liquídese por secretaría, las costas procesales.

QUINTO: ARCHIVAR el proceso, cumplido las anteriores ordenes, previa cancelación de la radicación.

CONTANCIA: Esta providencia se notifica el día 10 de octubre de 2022, a las 8:00 a.m., en el Estado electrónico No. 139.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

JUAN GABRIEL PRADO PEDROZA
Juez

JLópez

Firmado Por:
Juan Gabriel Prado Pedroza
Juez
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: **fb709faade36b2fa7741213fd609a982eefb15ff1f80e5e21ddd5584c50ac3b4**
Documento generado en 07/10/2022 04:32:04 PM

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