

Rad.: 2023-0094

Dte: Banco de Occidente S.A.

Ddo: Nelson Suárez Téllez y Otro

Verbal de Restitución de Tenencia

Al Despacho del señor Juez, informando que la parte demandada se encuentra notificada del auto admisorio de la demanda y que el término para contestar la demanda y proponer excepciones se encuentra vencido y en silencio. Bucaramanga, catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL
CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Se encuentra al Despacho para dictar sentencia que ponga fin a la instancia, el presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE DADO A TITULO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO** promovido por **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, por intermedio de apoderado judicial contra **NELSON SUAREZ TELLEZ y FULL HOUSE SUPPLIES S.A. EN REORGANIZACIÓN.**

Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales y que los demandados guardaron silencio durante el término de traslado de la demanda, acorde con lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

1. DEMANDA

Con la demanda la parte actora solicitó se declare el incumplimiento y la terminación del contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 celebrado entre las partes, teniendo como fundamento para ello la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2022, en relación con el siguiente bien inmueble: *“Lote No. 1 ubicado en el municipio de Girón (Stder.), con extensión de 4.173 mts2 y cuyos linderos se describen en la escritura pública No. 0615 del 11 de marzo de 2008 de la Notaría Novena de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-319659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”*

De igual forma se solicita la restitución del bien inmueble anteriormente descrito a la parte demandante y se condene en costas a la parte demandada.

Como sustento de las pretensiones se señaló que los demandados, como locatarios, suscribieron el día 9 de septiembre de 2015 un contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 con el BANCO DE OCCIDENTE S.A. en virtud del cual recibieron a título de mera tenencia con opción de compra el bien inmueble ya relacionado, pactándose el pago de un canon variable, pagadero mes vencido durante 84 meses, teniéndose como fecha de inicio el 29 de noviembre de 2015.

Mediante OTROSI No. 1 se amplió la duración del contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 en 10 meses, modificando la forma de pago mensual vencido a trimestre vencido.

Mediante OTROSI No. 2 se amplió la duración del contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 en 4 meses.

Por último, se informó que los demandados adeudan al demandante los cánones correspondientes desde el 29 de diciembre de 2022, hasta la terminación del contrato.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Por reunir la demanda los requisitos legales exigidos por los Art. 82 y 384 del C. G. P. fue admitida por auto calendado el 26 de abril de 2023; los demandados se entienden notificados del proveído en mención desde el día 10 de mayo de 2023, mediante notificación electrónica, quienes dentro del término de traslado de la demanda guardaron silencio.

3. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrà sentencia de mérito en cuanto concurren a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma, los cuales se encuentran presentes en este proceso. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidades que impidan poner fin al pleito con sentencia de mérito.

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.”*

Ahora bien, el contrato que nos ocupa es un contrato de leasing financiero inmobiliario, que es una modalidad de leasing financiero, el cual, conforme lo dispuesto en la ley 795 de 2003, es aquel contrato mediante el cual un agente de crédito, autorizado para ejercer ese tipo de operaciones, adquiere la propiedad de un inmueble cuya tenencia entrega a una persona con el propósito de que esta lo utilice para su vivienda.

El contrato de leasing financiero objeto del presente asunto reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Por disposición del artículo 244 del CGP 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 señalado, tenemos que el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 aportado, es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

Con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del Código General del Proceso señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento (contrato de leasing financiero inmobiliario) e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde mes de diciembre de 2022.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la cláusula DÉCIMA PRIMERA numeral 3 del contrato (terminación del contrato por mora), sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula DÉCIMA OCTAVA, los locatarios renunciaron expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso o de incumplimiento de las obligaciones pactadas, de manera que incurrió en mora por el solo retardo del pago.

Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad trimestral, tal como lo indica el OTROSI No.1 del contrato.

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que los demandados se encontraban en mora en el pago de los cánones pactados, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP), la cual no fue controvertida dentro de esta litis, se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-107439 suscrito el día 09 de septiembre de 2015 entre el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** y **NELSON SUAREZ TELLEZ y FULL HOUSE SUPPLIES S.A. EN REORGANIZACIÓN**, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato los demandados recibieron a título de leasing el siguiente bien inmueble: *“Lote No. 1 ubicado en el municipio de Girón (Stder.), con extensión de 4.173 mts2 y cuyos*

Rad.: 2023-0094

Dte: Banco de Occidente S.A.

Ddo: Nelson Suárez Téllez y Otro

Verbal de Restitución de Tenencia

linderos se describen en la escritura pública No. 0615 del 11 de marzo de 2008 de la Notaría Novena de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-319659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material al **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, del bien inmueble relacionado en el numeral anterior, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

TERCERO: Cumplido lo anterior, sin que se haya verificado la entrega material del bien inmueble objeto de restitución, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 37 del Código General del Proceso, se dispone **COMISIONAR** a la **ALCALDÍA DE GIRÓN**, otorgándole facultades para subcomisionar, para que adelante la diligencia de entrega material del bien inmueble objeto de restitución a la parte demandante **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** Para lo anterior, líbrese por secretaría y remítase a la autoridad correspondiente a través de los medios tecnológicos el despacho comisorio respectivo.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada **NELSON SUAREZ TELLEZ y FULL HOUSE SUPPLIES S.A. EN REORGANIZACIÓN** y a favor del demandante **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** Liquidense por secretaría.

QUINTO: Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$6.960.000)**, los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:
Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander

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: **354437a88588cf767bd713f76d78a13daa03337786fa8150124f695b2731116c**

Documento generado en 14/07/2023 12:49:40 PM

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