



Julio diecinueve (19) de 2022.

CLASE DE PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: DUNIA GICELA CASTILLA ROMERO

RADICACIÓN: 44001310300220210010800

Encontrándose al despacho proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de apoderado en contra de DUNIA GICELA CASTILLA ROMERO procede este despacho a resolver de fondo el asunto en comento, con la finalidad de dictar sentencia.

ANTECEDENTES PROCESALES

PRETENSIONES

- Se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional No. 0601111710083779, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A y la señora DUNIA GICELA CASTILLA ROMERO, sobre el inmueble ubicado en la calle 22 A No. 3 - 219 lote-casa N. 6 identificado con el número de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 de la ciudad de Riohacha – cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública 953 del 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Riohacha, por el incumplimiento en el pago de los cánones a partir de 19/01/2021.
- Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada la restitución del inmueble ubicado en la calle 22 A N. 3 - 219 lote-casa No. 6, la cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 - de la ciudad de Riohacha - cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública 953 del 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Riohacha, debidamente alinderado y determinado en el contrato de Leasing Habitacional No. 06023236800104663 y en la referida escritura.
- Decretar la práctica de la diligencia de entrega y restitución del inmueble ubicado en la dirección CALLE 22 A No. 3 - 219 LOTE-CASA No. 6, la cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 - de la ciudad de Riohacha (...).
- Se condene en costas y gastos del proceso a la demandada.

FUNDAMENTOS FACTICOS

Como sustento de sus pretensiones la parte demandante manifiesta que el día 19 de septiembre del 2019, entre las partes de la presente demanda se celebró contrato el Leasing Habitacional No. 44001310300220210010800 en el que la demandado actuó en calidad de locataria, cuyos efectos jurídicos recaerían sobre el inmueble ubicado en la calle 22 A N. 3 - 219 LOTE – CASA No. 6 identificado con número de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 – de la ciudad de Riohacha. Se explica en el escrito de la demanda que el actual propietario del inmueble objeto de la restitución es el BANCO DAVIVIENDA S.A, y que actuando en dicha calidad hizo entrega del uso y goce del mencionado inmueble a título de mera tenencia a la demandada, la cual adquirió la obligación de suministrar un pago mensual de \$ 1.690.000, a favor del demandante por concepto de canon mensual, durante el término de 20 años es decir 240 cuotas mensuales sucesivas, siendo pagadero el primer canon el día 19 octubre 2019, y los siguientes el mismo día de cada mes hasta que se verificara el pago total del leasing.

Afirma además de lo anterior que la demandada se obligó pagar a favor del demandante un interés remuneratorio sobre el capital adeudado, de 16.18 % efectivo anual, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto del capital adeudado.



En caso de mora y por el tiempo que esta se produzca, se pactó una tasa de interés equivalente al interés corriente pactado incrementado en un 50%; así mismo, el apoderado relata que la demandada aceptó en el pagare suscrito así como en la Escritura Pública 953 del 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Riohacha, y la cual fue aportada al expediente, la exigibilidad anticipada de la obligación, autorizando al demandante para que declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la deuda a su cargo, y para exigir la cancelación inmediata de la misma, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva las obligaciones contenidas en la plurimencionada escritura.

Culmina su relato manifestando que la parte pasiva de la demanda incumplió la obligación de pagar el canon mensual pactado conformidad con el contrato leasing habitacional N° 06023236800104663 incurriendo en mora a partir del día **19/01/2021** sin que a la fecha de presentación de la demanda la demandada se haya puesto al día con la obligación.

Mediante auto de fecha 29 de octubre de 2021, este Despacho admitió la presente demanda, disponiendo su notificación a la demandada de conformidad con los artículos 291 y siguientes del CGP, corriéndole traslado de la misma en la forma dispuesta en el artículo 91 ibidem.

Notificada la demanda en debida forma el 03 de febrero de 2022, no se contestó ni se propusieron excepciones por parte de la demandada, por lo que de conformidad con lo estipulado en los artículos 384 y 385 del C.G.P se procederá a dictar sentencia.

CONSIDERACIONES

i) Problema jurídico: se circunscribe a determinar la existencia del contrato de leasing habitacional entre la parte demandante y la demandada, con el fin de establecer si la demandada lo incumplió y por tanto debe proceder a restituir el bien inmueble objeto de dicho contrato.

ii) Presupuestos procesales.

Del estudio del plenario se determina que los requisitos indispensables para su formación y desarrollo normal, representados en la demanda en forma, competencia del funcionario judicial y capacidad de las partes tanto para serlo como para obrar procesalmente, se encuentran reunidos a cabalidad, circunstancia que permite ser decidido en el fondo mediante una sentencia de mérito, pues no se vislumbra causales de nulidad que invaliden lo actuado.

iii) Legitimación en la causa.

La institución de la legitimación en la causa no es un presupuesto procesal, sino que es un aspecto de derecho sustancial que consiste en la identidad de la persona del demandante con la persona que tiene la titularidad del derecho reclamado, y en la persona del demandado con la persona que está obligada en forma correlativa a satisfacer el derecho.

La legitimación estudiada en el presente asunto, no ofrece reparo respecto de las partes demandante y demandada, puesto que de la copia del contrato de Leasing Habitacional Nro. 06023236800104663, el BANCO DAVIVIENDA S.A, se encuentra legitimado para solicitar la terminación del mismo y la consecuente restitución del bien inmueble sobre el cual versa, entre otras causales, por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones (numeral 1° de la cláusula vigésima tercera del clausulado del mencionado Contrato) (cláusula vigésima octava del clausulado; y la locataria, en este caso la señora DUNIA GISELA CASTILLA ROMERO es la obligada a restituir el bien una vez terminado el contrato por cualquier motivo, excepto por haber ejercido la opción de adquisición, lo cual no es el caso, (cláusula vigésima octava del clausulado).

iv) El Contrato De Arrendamiento Financiero Leasing



El contrato de LEASING es un contrato bilateral, puesto que para su perfeccionamiento surgen obligaciones para ambas partes; es oneroso porque genera contraprestaciones económicas, la una de entregar materialmente el bien jurídico patrimonial para su uso y goce y la otra la de pagar un canon periódico durante el plazo acordado, por ello se afirma también que es un contrato de tracto sucesivo, tiene la característica de tratarse de un contrato conmutativo lo que impone que en leasing se mantenga, entre las contraprestaciones, el equilibrio contractual.

En el LEASING FINANCIERO, cuyos extremos contractuales se denominan propietario y locatario, las obligaciones se traducen para la primera, en entregar a título de mera tenencia, un bien para su uso y goce, y traditar el dominio al segundo, en el evento de que éste haga uso de la opción pactada a su favor, previo el pago del precio. El locatario, por su parte, se obliga a pagar el canon, a usar la cosa de conformidad con su naturaleza, a conservarla en buen estado de funcionamiento, a asegurarla, así como permitir su inspección por parte del LEASING o sus dependientes y a restituirla, en caso de no ejercer la opción de adquisición o compra.

El Decreto 913 de 1993, fijó un marco para los negocios de leasing financiero y en su artículo 2º lo definió así:

“Entiéndese 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 período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza opción de compra (...).”

Desde el punto de vista jurisprudencial, el contrato de leasing fue entendido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia 6462 del 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, de la siguiente manera:

“un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”

v) Del caso concreto

Como se advirtió en las consideraciones previas, el trámite del proceso de restitución de tenencia iniciado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra la señora DUNIA GISELA CASTILLA ROMERO obedeció al presunto incumplimiento de esta última en los pagos periódicos acordados en el contrato de Leasing Habitacional Nro. 06023236800104663.

Delanteramente debe indicarse que, el contrato allegado cumple con los requisitos legales generales previstos en el artículo 1502 del C.C. y como requisito esencial del contrato de leasing financiero¹, se encuentran convenida la entrega del bien para el uso y goce de la demandada, el establecimiento de un canon periódico compuesto por amortización y

¹ ASOBANCARIA - <https://www.asobancaria.com/leasing/89-preguntas-del-leasing/>



componente financiero, y la existencia en favor de la locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en los contratos, que podrá ejercer, siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume auténtico y no existe prueba en el plenario que desvirtúe lo consignado en el mismo.

Respecto a los cánones de arrendamiento, se pactó en la cláusula decima primera del clausulado del contrato de Leasing en cuestión que *“EL LOCATARIO pagará mensual y sucesivamente el canon periódico indicado en el numeral 8 del encabezamiento, más los cargos que resulten por concepto de seguros contratados (...)” (...)* El LOCATARIO deberá efectuar el pago de los cánones en los días establecidos para su cancelación, contados a partir de la fecha de pago del primer canon”. En el encabezado de este contrato se pactó un periodo de pago mensual y sucesivo y en el numeral 8 se dispuso que le locatario pagará mensual y sucesivamente a Davivienda y hasta el vencimiento del plazo del leasing, el valor del canon mensual liquidado de acuerdo con el sistema de amortización indicado en el numeral anterior (...) 8.1 modalidad de pago: vencida 8.3. FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON: El pago del primer canon se hará el día 19 de octubre de 2019 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del valor de la operación del leasing (...).

En cuanto a la terminación el contrato, en el numeral 1 de la cláusula Vigésima Tercera del Clausulado del contrato de Leasing Nro. 06023236800104663, se estipuló que DAVIVIENDA podría dar por terminado el contrato sin previo requerimiento privado o judicial, cuando se presentara cualquiera de las siguientes casuales 1. Por la mora en el pago de un cualquiera de los cánones, además en la cláusula Vigésima Sexta el Locatario manifestó de forma expresa que nos serán necesarios por parte de Davivienda los requerimientos para constituirlo en mora, en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en ese contrato (...), por su parte en la cláusula Vigésima Octava se pactó que terminado el contrato por cualquier motivo, excepto por haber ejercido la opción de adquisición, el locatario restituiría el inmueble a Davivienda en similares condiciones bajo las cuales lo recibió, salvo su desgaste natural por su uso y goce legítimos.

La parte demandante aduce que la locataria ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el pluricitado Contratos de Leasing, incurriendo en mora desde el 19 de enero 2021, sin que la parte demandada estando debidamente notificada contestara la demanda, ni solicitara la práctica de pruebas, lo que ocasiona que se deba proferir sentencia, en atención a lo dispuesto en el artículo 384 del CGP numeral 3 aplicable por disposición de los previsto en el artículo 385 ejusdem.

Una valoración conjunta de los medios probatorios anexos a la demanda, permite al Juzgado encontrar debidamente acreditada la existencia del vínculo contractual con el Contrato de Leasing Habitacional N° 06023236800104663 celebrado el 19 de septiembre de 2019 y el acta de entrega, y que este contrato fue suscrito por BANCO DAVIVIENDA y la Señora demandada, en la escritura pública N° 953 de 22 de agosto de 2019 se aprecia la celebración de un contrato de compraventa a través de la cual el BANCO DAVIVIENDA adquiriere el inmueble ubicado en la calle 22 A N° 3-219 Casa 6 de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 210-65797, y que con ocasión al contrato de leasing celebrado entre esta entidad bancaria con citada señora, dicho inmueble le fue entregado a esta última.

Igualmente se encuentra acreditada la obligación de la parte demandada de pagar los cánones de arrendamiento en virtud del mencionado contrato y con fundamento en el mismo; respecto del hecho de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por los valores correspondientes a los periodos indicados por el BANCO DAVIVIENDA, se tiene por cierta dicha afirmación en la medida que no se contestó la demanda, tal como lo dispone el artículo 97 del CGP, pues dicho hecho es susceptible de confesión y la misma no se encuentra infirmada, en tal sentido se encuentra igualmente acreditado el incumplimiento



contractual de la plurimencionada demandada, lo que ocasiona la terminación del contrato en mención y la consecuente obligación de restituir el bien inmueble objeto del contrato.

Ha de indicarse que la prueba documental allegada se considera suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda en atención al debate que debe surtir en este tipo de procesos, así se infiere de la norma procesal aplicable por analogía al presente trámite (artículos 384 y 385 del CGP) en la medida que allegados los contratos “de arrendamiento” con la demanda, si no hay oposición manda proferir sentencia ordenando la restitución, por lo que se entiende que los mismos son prueba suficiente para sustentar dicho proveído.

Acreditado entonces la existencia del contrato de leasing habitacional y el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y por tanto la declaratoria judicial de terminación de este contrato por la causal de mora en el pago de los cánones periódicos mensuales pactados; y como consecuencia de ello, procede la restitución del bien inmueble entregado en leasing a la demandada, ubicado en la CALLE 22 A No. 3 - 219 LOTE-CASA No. 6 de la ciudad de Riohacha, la cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 DE LA CIUDAD DE RIOHACHA - cuyos linderos generales como individuales se encuentran en ESCRITURA PÚBLICA 953 DEL 22 DE AGOSTO DE 2019, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE RIOHACHA – LA GUAJIRA, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, y se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 1 del CGP, ordenándose su liquidación por Secretaría.

Teniendo en cuenta que la demandada no contestó la demanda y que por tanto no hubo oposición a la misma, además de que el proceso fue radicado en el año 2021 y que la duración del mismo no fue prolongada, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de Cuatro Millones Doscientos Cuatro Mil Trescientos Noventa y Dos Pesos (\$4.204.392), que equivale a la tarifa mínima, esto es al 3% de la cuantía prevista en el escrito de demanda, según lo normado en el artículo 365, 440 ídem y los artículos 3° y 5° literal a), ii) del Acuerdo 10554 del 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, por Secretaría Liquidense.

En caso de que no se realice la referida entrega se procederá a la misma, previa solicitud de la parte demandante en los términos del artículo 308 del CGP.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN del Contrato de Leasing Habitacional No. 06023236800104663, celebrado entre BANCO DE DAVIVIENDA y la señora DUNIA GICELA CASTILLA ROMERO, por incumplimiento de la locataria en el pago de los cánones periódicos mensuales pactados en este contrato, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 22 A No. 3 - 219 LOTE-CASA No. 6 de la ciudad de Riohacha, el cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 de la ciudad de Riohacha - cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública No. 953 del 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Riohacha – La Guajira.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENESE a la demandada señora DUNIA GICELA CASTILLA ROMERO que efectúe la restitución del bien inmueble ubicado en la calle 22 A No. 3 - 219 LOTE-CASA No. 6 de la ciudad de Riohacha, el cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 210 - 65797 de la ciudad de Riohacha - cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública No. 953 del 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Riohacha – La Guajira entregado en leasing con ocasión del Contrato de Leasing Habitacional celebrado con el BANCO DAVIVIENDA, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, según lo expuesto en la parte motiva.



TERCERO: Para la entrega del bien se procederá a la misma, previa solicitud de la parte demandante en los términos del artículo 308 del CGP

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, líquídense por Secretaría. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de Cuatro Millones Doscientos Cuatro Mil Trescientos Noventa y Dos Pesos (\$4.204.392) de conformidad con lo expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Yeidy Eliana Bustamante Mesa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002 Oral
Riohacha - La Guajira

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: **689fb4208841c3bd4949c44c2edbbafedebd5b63f937f4897004b31444be818f**

Documento generado en 19/07/2022 03:28:10 PM

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