

Rad 54 498 31 53 002 2023 00002 00  
Ejecutivo con accion real  
Demandante: BANCOLOMBIA S.A.  
Ddemandado: INVERSIONES ANGARITA E HIJOS LIMITADA

Auto: Ordena seguir adelante la ejecucion



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA**

Ocaña, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2.023)

**Auto No. 0634**

En consideración a la constancia secretarial que precede, en el sentido de que los remanentes que se pudieren corresponder al aquí demandado, **INVERSIONES ANGARITA E HIJOS LIMITADA**, dentro del proceso ejecutivo con acción real **2023-00002** que en este mismo Juzgado adelanta en su contra **BANCOLOMBIA S.A.**, ya se encuentran embargados por cuenta del proceso ejecutivo radicado bajo el Nro. **2023-00088**, que adelanta en su contra **BANCOLOMBIA S.A.**, ante el Juzgado Segundo Municipal de Oralidad de esta municipalidad; no es procedente acceder a la medida cautelar solicitada mediante memorial que antecede (Numerales 023,

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
**Claudia Jaimes Franco**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Ocaña - N. De 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: **ed312648e690daa6dd716d50101ffeb2f01f592dbefb561ac7e6345b88f0b35**

Documento generado en 29/08/2023 05:13:47 PM

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

DECLARATIVO - RESTITUCIÓN TENENCIA DE INMUEBLE  
Rad. 54 498 31 53 2023 00137 00  
Demandante: DAVIVIENDA S.A.  
Demandado: ELSY SALAS DIAZ

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
Ocaña, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**Sentencia No. 0253**

Se encuentra al despacho la presente demanda promovida por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a través de apoderado judicial, en contra de **ELSY SALAS DÍAZ** a fin de que se decidan las siguientes pretensiones:

1. Que se declare terminado el Contrato de Leasing Habitacional **No. 06006226000240921**, celebrado entre el arrendador **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y el locatario **ELSY SALAS DÍAZ**, sobre **APARTAMENTO RESIDENCIAL NUMERO DOSCIENTOS TRES (203)**: Localizado en la parte del segundo piso del edificio residencial ZEUS, el cual se encuentra ubicado carrera catorce A (14A) número treinta y uno A cuarenta y cuatro (31 A-44) Apartamento doscientos tres (203) Urbanización Villas del Rosario, de la nomenclatura actual de la ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander y cuenta con la cédula catastral vigente número 01-02-0573-0030-901, con acceso común, inmueble de forma irregular.- Cuenta con un área construida privada de noventa punto trece metros cuadrados (90.13M2). Área libre: dieciséis punto veintiséis metros cuadrados (16.26M2). Área común: nueve punto cero seis metros cuadrados (9.06M2), coeficiente de copropiedad: doce punto cincuenta y cinco por ciento (12.55%). Destino residencia. Contenido: Está conformado por alcoba principal con baño privado y closet, dos alcobas auxiliares, sala-comedor, hall, cocina, baño de uso general, patio de ropas. Inmueble delimitado por los siguientes linderos individuales: "Por el Norte, en seis punto setenta y ocho metros (6.78mts), con parte del espacio libre de los lotes quince y dieciséis(15-16) de la urbanización Villas del Rosario, se gira en sentido sur en uno punto sesenta y siete metros (1.67mts), se gira en sentido oriente en uno punto setenta metros (1.70mts), se gira hacia el norte en uno punto sesenta y

*DECLARATIVO - RESTITUCIÓN TENENCIA DE INMUEBLE*

*Rad. 54 498 31 53 2023 00137 00*

*Demandante: DAVIVIENDA S.A.*

*Demandado: ELSY SALAS DIAZ*

siete (1.67mts), con espacio libre del buitrón de iluminación y ventilación del costado norte del edificio, se gira en sentido oriente en once punto cero siete metros (11.07mts), con espacio libre de los lotes dieciséis (16), diecisiete (17), dieciocho (18), diecinueve (19) y veinte (20) de la Urbanización Villas del Rosario; Por el ORIENTE, en tres punto cero seis metros (3.06mts), con espacio libre del patio del apartamento ciento tres (103); Por el SURORIENTE, en ocho punto sesenta y cinco metros (8.65mts) con espacio libre de los lotes once (11) y doce (12) de la manzana uno (1) del barrio Los Arales, se gira en sentido noroccidente, en uno punto treinta y ocho metros (1.38mts), con espacio libre del lote diez (10) de la manzana uno (1) del barrio Los Arales, se gira en sentido suroccidente, en cinco punto noventa y tres metros (5.93mts), espacio libre con parte el lote ocho (8) y nueve (9) de la manzana uno (1) del barrio Los Arales; Por SUROCCIDENTE, en línea inclinada hacia el noroccidente, en tres punto veintisiete metros (3.27mts) con el muro común que lo separa del apartamento residencial doscientos dos (202), se gira hacia el nororiente, en uno punto cuarenta y seis metros (1.46mts) se gira hacia el noroccidente en uno punto cuarenta metros (1.40mts), se gira en sentido suroccidente, en uno punto cuarenta y seis metros (1.46mts) con espacio libre del patio del apartamento residencial ciento tres (103), se gira en sentido noroccidente, en seis punto cero seis metros (6.06mts), se gira hacia el occidente en uno punto dieciocho metros (1.18mts), colindando en estas dos rectas con el muro común que lo separa del apartamento residencial doscientos dos (202) del edificio, se gira en sentido norte en uno punto treinta y seis (1.36 mts) con el área común de acceso al segundo piso del edificio; por el NADIR, placa de entrepiso común en medio con el apartamento residencial ciento tres (103); Por el CENIT, placa de entrepiso común en medio con el apartamento residencial trecientos tres (303)” Predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 270-68671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.

2. Que se ordene a la señora **LOCATARIA ELSY SALAS DIAZ, LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE** al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que así lo ordene.
3. Que el bien inmueble se encuentra en el municipio de Ocaña, sector urbano, Departamento Norte de Santander y la restitución se deberá efectuar haciéndome entrega de los mismos como representante de la entidad demandante.

DECLARATIVO - RESTITUCIÓN TENENCIA DE INMUEBLE

Rad. 54 498 31 53 2023 00137 00

Demandante: DAVIVIENDA S.A.

Demandado: ELSY SALAS DIAZ

4. Como petición especial, solicita al despacho se abstenga de oír a la demandada, mientras que no consignen a órdenes del juzgado los cánones en mora adeudados a la entidad bancaria.
5. Que se condene a la demandada al pago de las costas y agencias en derecho.

Como hechos de la demanda y que sirven de apoyo a las pretensiones, expone que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento de crédito domiciliado en la ciudad de Bogotá, celebró el día 22 de abril de 2016, un **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL - No. 06006226000240921** con la señora LOCATARIA **ELSY SALAS DIAZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 25.022.284, mayor de edad, vecina y residente en Ocaña, Norte de Santander, sobre el bien inmueble ya referenciado. Contrato en el que se pactó como canon mensual de arrendamiento fijo la suma de **UN MILLÓN CIENTO UN MIL PESOS (\$1.101.000) M/CTE**, pagadero durante **CIENTO OCHENTA (180)** meses, debiéndose cancelar el primer canon el día 22 de mayo de 2016, y así sucesivamente los subsiguientes meses, hasta el pago total del Leasing, mediante sistema de amortización gradual en pesos.

Agrega que la LOCATARIA **ELSY SALAS DIAZ** según lo pactado en el contrato, recibió la tenencia del bien inmueble descrito, de propiedad exclusiva del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, de conformidad con la cláusula séptima del Contrato de Leasing y escritura pública No. 422 del 06 de abril de 2016 de la de la Notaría Segunda del Circulo de Ocaña, el que ha incumplido al haber incurrido en mora al no pagar desde el 22 de septiembre de 2022 los siguientes cánones de arrendamiento:

FECHA CANON VENCIDO	VALOR CANON
22 de septiembre de 2022	\$1.101.000
22 de octubre de 2022	\$1.101.000
22 de noviembre de 2022	\$1.101.000
22 de diciembre de 2022	\$1.101.000
22 de enero de 2023	\$1.101.000
22 de febrero de 2023	\$1.101.000
22 de marzo de 2023	\$1.101.000
22 de abril de 2023	\$1.101.000
22 de mayo de 2023	\$1.101.000
22 de junio de 2023	\$1.101.000

**CÁNONES EN MORA.....\$11.010.000**

Así mismo, LA LOCATARIA, adeuda además de las sumas correspondientes a los cánones mencionados, los respectivos intereses de mora, los eventuales cánones

futuros que se causen, más las costas y agencias en derecho y que en la cláusula **VIGÉSIMA SEXTA** del contrato, se establecieron las causales de terminación del contrato sin previo requerimiento privado o judicial, estableciendo en el numeral 1) LA MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO y la cláusula VIGÉSIMA OCTAVA, se dejó constancia de la renuncia a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento financiero – Leasing -

Con la demanda se acompañó como prueba para demostrar la existencia del contrato referido, el documento denominado “**CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06006226000240921**” visto a folios 12 a 28, numeral 2 del expediente digital, celebrado entre **DAVIVIENDA S.A.** como arrendador y la señora **ELSY SALAS DIAZ** como locataria, respecto del bien objeto de restitución descrito. Igualmente se allegó Acta de entrega del bien inmueble dado en contrato de leasing de fecha 11 de marzo de 2011 (fol. 23); Escritura pública No. 422 del 06 de abril de 2016 (fol. 24 al 34); Oficio aprobación de operación de leasing habitacional familiar del 18 de febrero de 2016 (fol. 35 al 39); Poder Especial (fol. 40 al 42); Contrato de cesión de promesa de compraventa de fecha 18 de marzo de 2019 (fol. 43 al 45); Certificado de tradición y libertad No. 270-68671 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña (fol. 46 al 48); Certificado de matrícula mercantil del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** (fol. 49 al 63); Certificado de la Superintendencia del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para probar su existencia y representación legal (fol. 64 al 68); Certificado de existencia y representación legal de **COMPAÑÍA CONSULTORA Y ADMINISTRADORA DE CARTERA SAS**(fol. 69 al 81); Escritura pública Escritura No. 10.507 del 14 de mayo de 2021 de poder (fol. 82 al 95); Recibo de pago de impuestos (fol. 96); Formato Solicitud de Crédito Personal de fecha 07/01/2016 de Ocaña (fol. 97 al 101).

Realizado el estudio de admisibilidad el despacho estimó que la demanda reunía los requisitos y formalidades legales y con base a ello mediante auto de fecha 05 de julio de 2023, procedió a su admisión, dándole el trámite del Proceso Verbal, con aplicación de las disposiciones especiales para estos procesos de restitución, como lo son los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

En el auto admisorio de la demanda se ordenó notificar personalmente a la parte demandada conforme lo dispone los artículos 290 a 293 del C.G.P. para correspondencia física o el artículo 8º de la ley 2213 de 2022 para notificación a través

de mensaje de datos al correo electrónico. Procediendo la parte interesada luego del requerimiento en autos, debido a la imposibilidad de evidenciar la correcta notificación, el día 04 de agosto de 2022 a las 11:12 am, a informar de las resultas de la notificación desarrollada mediante correo electrónico, de lo cual se concluyó que la demandada estuvo debidamente notificada con la remisión pertinente del proveído a notificar, la demanda y sus anexos, a su número dirección de correo electrónico elsysalas0@gmail.com, que data del 17 de julio de 2023 a las 11:41 am, del que se evidencia que el mensaje se entregó a la destinataria aquí demandada.

Entonces diremos que la contabilización del término de traslado que tenía para ejercer su derecho de contradicción y defensa, comenzaba a partir del día 21 de julio de 2023; el término con el que para este efecto contaba la demandada feneció el día 18 de agosto de esta anualidad, el que transcurrió como deviene del expediente en absoluto silencio, pues al verificarse la bandeja de correo electrónico de esta unidad judicial no se evidenció que la demandada hubiere efectuado el pago de los cánones adeudados, contestado la demanda o que hubiere propuesto excepciones de alguna clase, por lo que habiéndose arriado el contrato de arrendamiento financiero y no siendo necesario decretar pruebas de oficio se procede a dictar sentencia escrita en razón a las siguientes;

### **CONSIDERACIONES:**

El contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda recae sobre un bien inmueble, el cual se rige por las reglas propias de la relación contractual, como lo es la modalidad de leasing financiero.

En sentido amplio el leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

En esta medida son características del contrato aludido, las siguientes:

**1°**- Es Bilateral; hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras;

**2°**- Es Consensual; para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante, lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito y en el caso de leasing inmobiliario, no es extraño que, además, se eleve a escritura pública. No obstante, el artículo 4 del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004 señala que los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deben celebrarse por escrito;

**3°**- Es Oneroso; ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico, gravándose cada uno en beneficio del otro;

**4°**- Es Conmutativo, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Las ventajas que esperan derivar las partes del contrato pueden ser determinadas desde el mismo momento de celebración del contrato;

**5°**- Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato. Las obligaciones de las partes se cumplen a cada instante, periódico y continuamente;

**6°**- Es de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta. Inclusive, si el locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de leasing como arrendadora siempre es una sociedad comercial, lo que hace incuestionable el que el contrato se rija por las disposiciones de la ley mercantil, y;

**7°**- Es principal; subsiste por sí solo sin necesidad de otro contrato.

El Decreto 913 de 1.993, 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, 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".*

El leasing Financiero, es una de las modalidades de leasing que consiste en un contrato en virtud del cual una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LA LEASING, entrega a una persona natural o jurídica denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un bien que este último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho de adquirir el activo por el valor de la opción de compra.

Son elementos esenciales del leasing financiero: 1°- La entrega de un bien para su uso y goce; 2°- El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; 3°- 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 prestaciones a su cargo, y 4°- Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Con relación a esta clase de contrato, la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

*“Es este, entonces, 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, lato sensu, 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. (...)*

*La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo*

*hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales entorno al contrato de leasing, que –en un sentido amplio- también denomina “arrendamiento financiero”, tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1º). (...)*

*Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceden el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”.*

Como vemos, el contrato leasing se ha tenido como un contrato atípico, puesto que mezcla dos tipos de contratos la venta y el arrendamiento, quedando, para una parte de la doctrina nacional de esta forma tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero. Sin embargo, para otros, la normativa en la materia es bastante precaria, lo que hace concluir que esta insuficiencia legal impide calificar como típico al contrato de leasing, toda vez que el legislador no ha reglamentado el contrato con la especificidad requerida, suficiente como para darle cuerpo de un

contrato típico, sin que ello signifique que se desdibuje la naturaleza independiente y especial de este contrato frente a otras figuras contractuales. En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario, al paso que en el operativo es permanecer en poder del arrendador.

Por otra parte, el arrendador leasing para recuperar un bien dado bajo esta modalidad a un locatario incumplido, podrá acudir a un proceso de Restitución de Tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso, sin que ello signifique que se ésta extinguiendo la obligación del locatario de cancelar la cartera vencida.

Es por lo anterior que diremos que el leasing tiene su propia naturaleza y no puede ser calificado o asimilado a otros tipos contractuales. En un contrato de leasing solamente se podrá acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando una situación no se encuentre regulada por la ley, ni por el contrato de leasing o no exista costumbre mercantil sobre el particular.

En este orden de ideas, resulta claro que, por la naturaleza del contrato y de acuerdo a las disposiciones legales, su terminación se regula por las condiciones pactadas por las partes. Las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, se concretan a las siguientes:

- A) Que se acredite la existencia del respectivo contrato en el que el demandante tenga la calidad de arrendador y el demandado la de arrendatario.
- B) Que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea el mismo pretendido en restitución mediante la demanda.
- C) Que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

En cuanto a la primera condición exigida, esto es, la existencia del contrato de arrendamiento (Leasing) entre quienes son parte demandante y demandada en el proceso, tenemos que aparece plenamente demostrado la existencia del vínculo contractual recopilado en el acuerdo de voluntades denominado “**CONTRATO**

**LEASING HABITACIONAL” No. 06006226000240921**, el cual obra al proceso específicamente a los folios 12 al 22 del archivo No. 002 denominado DemandaPreubasyAnexos del expediente digital; prueba documental que da certeza que en la actualidad la entidad financiera demandante ostenta la calidad de arrendador, y la demandada **ELSY SALAS DIAZ** la de Locataria, respecto del inmueble solicitado en restitución el cual ya ha sido descrito, y en virtud del contrato cuya declaratoria de terminación se pretende.

En lo que refiere a la segunda condición, y que hace relación a la identidad entre el bien cedido en arrendamiento y el bien que se demanda en restitución, tenemos que la descripción del bien a restituir según las pretensiones de la demanda coincide con las características del bien dado en arrendamiento financiero según el contrato aportado, esto es, el bien inmueble en la parte del segundo piso del edificio residencial ZEUS, el cual se encuentra ubicado carrera catorce A (14A) número treinta y uno A cuarenta y cuatro (31 A-44) Apartamento doscientos tres (203) de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-68671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad, cuyas especificaciones están contenidas en la escritura pública No. 422 del 06 de abril de 2016 de la de la Notaría Segunda del Circulo de Ocaña. Por tanto, existe identidad en el objeto de la demanda, siendo viable la solicitud de terminación del contrato y en consecuencia la restitución del bien mencionado a manos de la entidad financiera demandante.

Referente al tercer aspecto o condición, relacionado con la configuración de las causales de terminación del contrato de Habitacional Financiero Leasing, esta se contrae a las expresamente estipuladas en el documento contractual, el cual para este asunto se encuentra inmerso en el Literal C de su **CLAUSULA VIGESIMA SEXTA** cuando señala:

**“CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Este contrato termina por vencimiento de plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. **Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.** Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones

*previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del decreto 1787 de 2004.*

2. *Por cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato.*
3. *La muerte del LOCATARIO.*
4. *La reticencia o la negatividad injustificada del LOCATARIO para permitir que DAVIVIENDA inspeccione el bien objeto de este contrato.*
5. *El no ejercicio oportuno por parte del LOCATARIO de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de dicho bien.*
6. *Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del LOCATARIO.*
7. **Por cualquier otra que las partes en su momento acuerden.**

De esta manera, en el caso que nos ocupa se tiene que la causal invocada para la terminación del contrato, consiste en el incumplimiento por parte del arrendatario-LOCATARIO, ocasionado por el no pago de los cánones, según se enuncia en la demandada desde el mes de septiembre de 2022, a junio del año que avanza, lo que por supuesto se traduce en la ocurrencia de la mora de tales obligaciones. Y como vimos la parte demandada pese a que se le notificó en debida forma, no contestó la demanda, ni propuso excepciones, así como tampoco asumió la actitud procesal que le correspondía con relación al pago de los cánones adeudados incluso hasta este momento, considerando este despacho que no prestó ningún interés al proceso, lo que hace que se tenga por cierto lo expuesto por la parte demandante, pues no han sido contrariados sus dichos; una actitud que a todas voces impone cargas negativas en contra de quien optó por no defenderse, lo que tendría similitud a un allanamiento de las pretensiones.

Lo expuesto lleva a concluir que la demandada no está al día en el cumplimiento de la obligación, circunstancia por la cual se declarará que la acción incoada por la sociedad demandante esta llamada a prosperar y por tanto se dispondrá la terminación del contrato y que como consecuencia de ello se restituya el bien objeto de contrato de Leasing.

Aunado a todo lo anterior expuesto, se debe tener en cuenta que la presente decisión se impone, por cuanto agotada la ritualidad procesal, se debe dar aplicación forzosa a la regla prevista en el artículo 384 numeral 3º del Código General de Proceso, en concordancia con el 385 ibídem, esto es dictar sentencia que ordene la restitución, sin condena en costas a la parte demandada, por falta de controversia

DECLARATIVO - RESTITUCIÓN TENENCIA DE INMUEBLE

Rad. 54 498 31 53 2023 00137 00

Demandante: DAVIVIENDA S.A.

Demandado: ELSY SALAS DIAZ

sobre las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Ocaña, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

### RESUELVE

**PRIMERO:** **DECLARAR** terminado el “**CONTRATO LEASING HABITACIONAL**” No. **06006226000240921**”, celebrado el día 22 de abril de 2016 entre **DAVIVIENDA S.A.** y la locataria **ELSY SALAS DIAZ** identificada con C.C. No. 25.022.284, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, ordénese a la demandada **ELSY SALAS DIAZ** identificada con C.C. No. 25.022.284, que proceda a **RESTITUIR** a manos de **DAVIVIENDA S.A.** el bien inmueble ubicado en la KRA 14A-31A 40 44 AP 203 ED. Zeus, de la ciudad de ocaña, departamento de norte de Santander, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria no. 270-68671 y la cédula catastral no. 637994447025089, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 422 del 06 de abril de 2016 de la de la notaría segunda del círculo de ocaña.

**TERCERO:** Conceder a la demandada **ELSY SALAS DIAZ** identificada con C.C. No. 25.022.284, un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de la sentencia para efectuar la entrega ordenada del bien inmueble objeto de este proceso.

**CUARTO:** Si lo anterior no se cumpliera dentro del término concedido, se dispondrá su entrega forzosa, previa solicitud de la parte interesada.

**QUINTO:** Sin condena en costas por no haberse causado.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Firmado Por:

**Claudia Jaimes Franco**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Ocaña - N. De 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: **bb244b22b36ee6042fea143c094e721c44b83d4fb98c216da47a90e6d7e2ff42**

Documento generado en 29/08/2023 05:13:46 PM

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

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adociados S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*



## REPÚBLICA DE COLOMBIA

### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

#### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

#### Auto No. 0635

Ocaña, diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al Despacho el presente proceso ejecutivo singular de mayor cuantía, radicado bajo el número 54-498-31-53-002-**2023-00147-00**, para decidir, una vez que la parte demandada dentro del término de ley no contesto la demanda ni propuso medios exceptivos.

#### I. ANTECEDENTES

Correspondió por reparto la demanda ejecutiva singular instaurada por **BANCOLOMBIA S.A.** en contra de la sociedad **ARDILA & GALEANO ASOCIADOS S.A.S.**, representada legalmente por la señora **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** y contra del señor **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** como persona natural, cuya pretensión, gira en que se librara mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$70'890.000,00)**, Por concepto del capital insoluto del pagaré la suma de, contenido en el pagaré número **3180092661** de fecha 10 de febrero de 2023.

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adocidos S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

2. **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE (\$2'729.859,05)**, por concepto de intereses remuneratorios liquidados a partir del 11 de mayo al 07 de julio de 2023, fecha en que se presenta la demanda, del capital insoluto contenido en el pagaré número **3180092661** de fecha 10 de febrero de 2023.
  
3. **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS S M/CTE (\$155.555.560,00)**, Por concepto del capital insoluto del pagaré la suma de, contenido en el pagaré número **3180091883** de fecha 12 de agosto de 2022.
  
4. **SIETE MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$7.507.617,00)**, por concepto de intereses remuneratorios liquidados a partir del 13 de mayo al 07 de julio de 2023, fecha en que se presenta la demanda, del capital insoluto contenido en el pagaré número **3180091883** de fecha 12 de agosto de 2022.
  
5. Por los intereses moratorios liquidados sobre el capital acelerado contenido en el pagaré número **3180092661** de fecha 10 de febrero de 2023, calculados desde el 08 de julio de 2023, hasta cuando se verifique el pago de la obligación, a la tasa máxima legal permitida en caso de ser superior a la establecida en el pagaré.

Que se condene a los demandados en costas procesales y agencias en derecho.

Simultáneamente, solicitó como las siguientes medidas cautelares, a saber: (i) embargo y secuestro del establecimiento de comercio denominado **SUPERMERCADO ÉXITO JK OCAÑA**, identificado con el numero de matrícula 34604 de propiedad de la empresa **ARDILA & ASOCIADOS S.A.S**; y (ii) el embargo y retención de los dineros depositados en cuentas corrientes o de ahorros, de propiedad de la empresa demanda **ARDILA & GALEANO ASOCIADOS**

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adocidos S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

**S.A.S.** que posea el demandado en entidades financieras tales como **BANCO BBVA; BANCO BOGOTÁ y DAVIVIENDA S.A.**

Como fundamento de las pretensiones señala que el día 10 de febrero de 2023, los demandados suscribieron el pagaré No. **3180092661** por la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES SESENTA MIL PESOS (\$75.060.000)**, obligación que se pactó para ser pagadera en tres años, en 36 meses, siendo la primera cuota cancelada el 10 de marzo de 2023; los pagos efectuados por el deudor se aplicaron de conformidad con las normas legales de imputación de pagos, quedando un saldo por la cantidad de **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$70.890.000)** por concepto de capital; que los demandados, adeudan a la entidad demandante la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS M/CTE (\$2.729.859.05)**, por concepto de intereses remuneratorios liquidados desde el 13 de mayo hasta el 07 de julio de la actual calenda.

Que el 12 de agosto de 2022, los demandados suscribieron el pagaré No. **3180091883** en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$200.000.000)**, obligación que se pactó para ser cancelada en 3 años, en 36 meses, siendo la primera cuota el día 12 de septiembre de 2022; que los pagos parciales efectuados por el deudor se aplicaron de conformidad, quedando un saldo por la cantidad de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS S M/CTE (\$155.555.560,00)**, que los demandados, adeudan a la entidad ejecutante la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$7.507.617,00)**, por concepto de intereses remuneratorios liquidados desde el 13 de mayo hasta el 07 de julio de la actual calenda.

Que en los pagarés se pactó la aceleración del plazo en caso de incumplimiento, y a la fecha de la presentación de la demanda, el deudor ha incumplido su obligación de pagar las cuotas programadas encontrándose en mora en el pago de todas y cada una de ellas.

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adocidos S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

Que las obligaciones a cargo de los demandados son claras, expresas y exigibles, los documentos que lo contienen provienen de los deudores y prestan merito ejecutivo.

Con autos del 11 de julio de 2023, se libró el mandamiento de pago solicitado y se accedió a la medida cautelar igualmente peticionada. A la fecha de proferir esta providencia, la medida cautelar de embargo decretada sobre el establecimiento de comercio identificado con matrícula No. 34604 se encuentra debidamente registrada en el respectivo certificado de matrícula mercantil de establecimiento de comercio, habiéndose practicado sobre el mismo el respectivo secuestro por parte de la Inspección Primera Municipal de Policía de Ocaña.<sup>1</sup>, y se ha obtenido respuesta del banco BBVA en el cual se informa que la sociedad demandada no tiene contratada ningún tipo de producto<sup>2</sup>, y del Banco de Bogotá, en la cual informaron que se tomó nota de la medida cautela decretada<sup>3</sup>; encontrándose a la espera de la respuesta de la entidad financiera Davivienda S.A., entidad a la cual se le reiteró el decreto de la mentada medida cautelar con oficio No. 1434 fechado del día 08 del mes y año que avanza.<sup>4</sup>

El acto procesal de notificación de esta demanda fue iniciado por la parte actora a través del envío de correo electrónico de los demandados, a los correos [ardilagaleanojk@gmail.com](mailto:ardilagaleanojk@gmail.com) y [meal.22@hotmail.com](mailto:meal.22@hotmail.com) el día 01 de agosto de 2023, a través de la empresa de mensajería Domina Entrega, con copia del auto que libró el mandamiento de pago, el auto que decretó las medidas cautelares, y, de la demanda y de los anexos, atendiendo las directrices establecidas para esa clase de actuaciones procesales en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, evidenciándose el acuse de recibido de la demandada en la misma fecha, hora 15:03:00 y 15:13:30 respectivamente.<sup>5</sup>

Siguiendo los parámetros de la citada ley, tenemos que los demandados quedaron notificados el día 04 de agosto de 2023, dos días después de haber acusado recibido del envío por correo electrónico de la

---

<sup>1</sup> Documento 012 y 019 del expediente electrónico

<sup>2</sup> Documento 08 del expediente electrónico

<sup>3</sup> Documento 09 del expediente electrónico

<sup>4</sup> Documento 016 del expediente electrónico

<sup>5</sup> Documento 014 del expediente electrónico

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adociados S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

notificación de la demanda y de sus anexos, y vencido el término para contestar guardaron silencio.

Dejándose claro el punto anterior y surtido pues el trámite de esta clase de proceso, es el momento procesal de decidir lo que en derecho corresponda y a ello se procede previas las siguientes consideraciones.

## **II. CONSIDERACIONES**

Revisado el proceso, constata el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para el regular desenvolvimiento de la relación jurídico procesal, así como para decidir de fondo el asunto que se debate, se encuentran reunidos a satisfacción.

En efecto, las partes son capaces, la actora concurrió debidamente al proceso representada por quien tiene la facultad legal para ello, mientras que las del extremo pasivo guardaron silencio; conforme a los factores que determinan la competencia, este Despacho es competente para conocer y decidir respecto de la acción instaurada; y la demanda reúne los requisitos de fondo y de forma previstos en la ley procesal civil para este acto introductorio y de postulación, y finalmente, el proceso ha recibido el trámite que por ley le corresponde.

En consecuencia, no se observa vicio que invalide lo actuado o impida que se dicte la respectiva decisión.

Conforme a los hechos sustento de la demanda y el acervo probatorio recaudado, el debate se centra en establecer si los pagarés suscritos por los demandados **ARDILA & GALEANO ASOCIADOS S.A.S.**, representada legalmente por la señora **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** y **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** y que sirven de base del recaudo ejecutivo reúne los requisitos exigidos por la ley que los hagan exigibles y si es procedente la acción ejecutiva en este asunto.

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adocidos S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

Para desarrollar el problema jurídico propuesto, el despacho analizará lo concerniente al proceso ejecutivo y el ejercicio de la acción cambiaria y, por último, se abordará el estudio de las condiciones particulares del caso concreto, a la luz del acervo probatorio recaudado, para establecer si procede o no la pretensión de la parte demandante por ajustarse a la ley y estar debidamente probada.

De las pretensiones formuladas en la demanda se colige que la acción está encaminada a obtener la satisfacción de una obligación de pagar unas sumas de dinero a cargo de la parte demandada contenida en los pagarés Nos. **3180092661** y **3180091883**, suscritos a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**

El proceso Ejecutivo tiene como finalidad asegurar que el titular de una relación jurídica creadora de obligaciones, pueda obtener coactivamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor, cuando no obtienen de este el pago voluntario de las acreencias, habiendo vencido el plazo para ello.

La acción cambiaria, es el ejercicio del derecho incorporado en el título valor. Es el instrumento del que está dotado el tenedor de un título valor crediticio para hacer valer las acreencias inherentes al mismo y conforme al artículo 780 del Código de Comercio procede:

- a) En caso de falta de aceptación*
- b) En caso de aceptación parcial*
- c) En caso de falta de pago total o parcial*
- d) Cuando el girado o el aceptante sean declarados en quiebra o en estado de liquidación o se les abra concurso de acreedores o se hallen en cualquier otra situación semejante.*

En el caso de la falta de pago o el pago parcial surge la acción ejecutiva, en el momento en que el acreedor no obtiene en forma voluntaria el pago de la obligación contenida en el instrumento que sirve de título ejecutivo. De otra parte, conforme lo estatuido en el artículo 422 del CGP, el cobro de una obligación da lugar al proceso ejecutivo, que es en donde se materializa la acción ejecutiva.

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adociados S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

Para el subjúdice, la acción ejecutiva tiene como fundamento los Pagarés **No. 3180092661** de fecha 10 de febrero de 2023, por la suma de **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$70'890.000,00)** y **No. 3180091883**. de fecha 12 de agosto de 2022, por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS S M/CTE (\$155.555.560,00)**, ambos suscritos por los deudores **ARDILA & GALEANO ASOCIADOS S.A.S.**, representada legalmente por la señora **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** y **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, los cuáles reúnen los requisitos generales y específicos del título valor – pagare.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la parte demandada asumió una actitud procesal pasiva, pues no contestaron la demanda, ni propusieron excepciones de ninguna clase, ni cancelaron la obligación, se procederá a dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 440 del C.G.P., que señala: *“si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenara, por medio de auto, que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado”*.

En cuanto a la liquidación de crédito, se seguirá lo dispuesto para tal acto por el artículo 446 del C.G.P.

Por otro lado, habiendo practicado la diligencia de secuestro por parte del comisionado sin que se vislumbre oposición alguna, es del caso agregarlo al expediente para los fines legales pertinentes, poniéndosele de presente al secuestro las obligaciones que le impone el cargo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA,**

*Rad 54 498 31 53 002 2023 00147 00*

*Ejecutivo*

*Demandante: Bancolombia s.a.*

*Demandados: Ardila & Galeano Adociados S.A.S.*

*Auto Interlocutorio Seguir adelante la ejecución*

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA PRESENTE EJECUCIÓN** en contra de los demandados **ARDILA & GALEANO ASOCIADOS S.A.S.**, representada legalmente por la señora **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE** y en contra de **MARTIN EMILIO ARDILA LINDARTE**, tal y como se dispuso en el mandamiento de pago de fecha once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023), conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** a las partes que se practique **LA LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO**, de conformidad con las reglas previstas en el artículo 446 del C.G.P., debiendo tener en cuenta lo señalado en la parte motiva de esta providencia respecto a la fecha de exigibilidad de la obligación reclamada por esta vía ejecutiva.

**TERCERO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandada. Tásense por secretaria.

**CUARTO: AGREGUESE** al expediente el Despacho Comisorio No 002 de 2023, debidamente diligenciado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Rio de Oro Cesar, dentro del presente proceso para los fines legales pertinentes, poniéndosele de presente al secuestre las obligaciones que le impone el cargo.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Claudia Jaimes Franco  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito

Civil 002

Ocaña - N. De 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: **9c35434e8f0aa5194da8169c3b0747343d5f23cf01384c020c7fa6be0f49161d**

Documento generado en 29/08/2023 05:13:47 PM

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