



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Melgar - Tolima, ocho (8) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Verbal – Restitución de tenencia de inmueble entregado en leasing habitacional
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Wilson David Morelo López.
Radicación: 73-449-31-03-002-2022-00061-00

Se procede a proferir sentencia en el asunto de la referencia.

I. Antecedentes:

1.1. El Banco Davivienda S.A. demandó a Wilson David Morelo López pidiendo decretar la terminación del contrato de leasing habitacional número 06016166300064076 por incumplimiento en el pago de los cánones desde el 10 de julio de 2022, los efectos de dicho contrato recaen sobre el inmueble denominado Lote de terreno número siete (7) de la manzana E, junto con la casa en él construida, ubicada en la urbanización San Miguel. Segunda etapa, conjunto recreacional la herradura calle 17 número 8-130 municipio de Melgar; consecuentemente, pidió que se le ordenara al demandado la restitución del mencionado inmueble.

1.2. Como sustento de dichas pretensiones narró los hechos que admiten el siguiente resumen:

1.2.1. El 24 de mayo de 2012 el Banco Davivienda S.A. mediante la escritura pública número 13656 de esa fecha, otorgada en la notaría 25 de Bogotá D.C., adquirió el dominio del inmueble distinguido con la matrícula 366-8520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, ubicado en el lote de terreno número siete (7) de la manzana E, junto con la casa de habitación en él construida, de la urbanización San Miguel, segunda etapa, dentro del conjunto recreacional La Herradura, ubicado en la calle diecisiete (17) número 8-130 de Melgar.

1.2.2. El 10 de julio de 2012 el Banco Davivienda S.A., en calidad de entidad bancaria, celebró el contrato de leasing habitacional número 06016166300064076 con Wilson David Morelo López, en calidad de locatario, respecto del mencionado inmueble.

1.2.3. En virtud del contrato de leasing habitacional número 06016166300064076 Wilson David Morelo López adquirió la obligación de suministrar 180 cuotas mensuales cada una de \$2'320.000 a favor del Banco Davivienda S.A. por concepto de canon mensual en la modalidad de mes vencido, siendo pagadero el primer canon el día 10 de agosto de 2012 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta que se verificará el pago total del leasing.

1.2.4. Wilson David Morelo López incumplió la obligación de pagar el canon mensual a partir del día 10 de julio de 2022 sin que se haya puesto al día.

II. Trámite:

1.1. Por auto de diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023) se admitió la demanda y se ordenó la notificación al demandado.

1.2. Conforme a las constancias allegadas por la parte actora, el demandado fue debidamente notificado, según mensaje de datos remitido el 14 de junio de 2023 y *“recibido en la dirección electrónica de destino”* paolaescobar29@gmail.com el 15 de junio de 2023, acto que cumple las exigencias del artículo 8 de la ley 2213 de 2022.

1.3. El demandado Wilson David Morelo López no contestó la demanda ni acreditó el pago de los cánones adeudados para ser oído, de ahí que es del caso proceder en los términos de los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso, previas las siguientes;

III. Consideraciones:

3.1. De conformidad con el Decreto 913 de 1993 el leasing financiero es un contrato mediante el cual una compañía de financiamiento comercial denominada leasing entrega a una persona natural o jurídica denominada el locatario la mera tenencia de un activo productivo que ha adquirido para ese específico fin y que el locatario ha seleccionado para su uso y goce, a cambio de un canon periódico durante el plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituya a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquisición que, generalmente, se pacta en su favor.

De acuerdo a esa norma y demás legislación Colombiana, se tienen como elementos esenciales del leasing financiero: a) La entrega de un bien para su uso y goce; b) El establecimiento de un canon periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; c) 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 pretensiones a su cargo; y d) Que el bien objeto de leasing sea susceptible de producir renta.

De la misma manera, por parte del locatario se hallan las siguientes obligaciones: a) La de pagar el canon en los plazos establecidos; b) La de hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento; c) La de permitir la inspección del bien; d) La de restituir el bien entregado en leasing si no ejerce la opción de adquisición; e) La de asegurar el bien objeto del contrato. Entre las causales para terminar el contrato de leasing, se advierten: a) Finalización del plazo; b) El mutuo acuerdo entre las partes; c) Terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas; d) Las demás estipuladas en el contrato.

3.2. Con la demanda se aportó el contrato de leasing habitacional número 06016166300064076, celebrado entre el Banco Davivienda S.A., en calidad de entidad bancaria, y Wilson David Morelo López, en calidad de locatario, con un plazo de leasing de 180 meses, con un valor de canon periódico de \$2'320.000 mensualmente, por concepto de capital e intereses, modalidad de pago mes vencido y dentro de las cláusulas pactadas, se pactó la entrega del inmueble al locatario a título de tenencia, con las advertencias debidas sobre su uso y goce, así como en la cláusula decimoséptima, se establecieron las obligaciones del locatario, entre otras las de pagar las sumas correspondientes acordadas en el contrato, utilizar el bien inmueble para los fines acordados en el contrato, defender el inmueble en caso de pleitos judiciales, así como el pago de todos sus servicios públicos domiciliarios. En la cláusula vigésima, se establecieron las sanciones para el locatario, por mora y por incumplimiento del pago de los cánones y demás obligaciones adquiridas (seguros, gastos).

En la cláusula vigésima sexta, se estableció las causales de terminación del contrato, entre otras: *“1. Por la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días 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”* y que el locatario devolverá a la entidad bancaria el inmueble en similares condiciones a como lo recibió.

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil el contrato es una ley para los contratantes y si en el contrato de leasing que originó el proceso las partes establecieron que terminaría por la mora en el pago de los cánones

pactados, así como cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato, debe interpretarse, que para terminar unilateralmente el contrato de leasing, basta con que la entidad demandante, acuda a la jurisdicción narrando esta circunstancia, afirmación que, en todo caso, es una negación indefinida que no se desvirtuó por el demandado.

Como el demandado no propuso excepciones ni acreditó que esté al día en los pagos de los cánones citados en la demanda, le asiste derecho al Banco Davivienda S.A. para dar por terminado el contrato de leasing, materia de este proceso, al observarse que está acreditada la causal de terminación alegada, por ende, se proferirá sentencia ordenando al demandado la restitución del inmueble entregado, lo cual deberá ocurrir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Igualmente se impondrá condena en costas a la parte vencida según lo regula el artículo 365 del Código General del Proceso y el acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, para ello se fijará un salario mínimo legal mensual vigente.

IV. Decisión:

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

Resuelve:

4.1. Decretar la terminación del Contrato de leasing habitacional número 06016166300064076, celebrado entre el Banco Davivienda S.A., en calidad de entidad bancaria, y Wilson David Morelo López, en calidad de locatario, respecto del inmueble denominado lote de terreno número siete (7) de la manzana E, junto con la casa de habitación en él construida, de la urbanización San Miguel, segunda etapa, dentro del conjunto recreacional La Herradura, ubicado en la calle diecisiete (17) número 8-130 de Melgar, distinguido con la matrícula 366-8520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, por incumplimiento del locatario al no pagar los cánones acordados desde el 10 de julio de 2022.

4.2. Ordenar al demandado Wilson David Morelo López que, en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al Banco Davivienda S.A., en las mismas condiciones que lo recibió, libre de cualquier bien mueble y/o animales o cosas, el bien inmueble objeto del contrato de leasing habitacional número 06016166300064076 antes descrito.

4.3. Condenar en costas a Wilson David Morelo López a favor del Banco Davivienda S.A.; para que se incluya en la liquidación de costas se fija la suma de un millón ciento sesenta mil pesos moneda legal (\$1.160.000) como agencias en derecho.

Notifíquese.

El Juez,

José Luis Gualacó Lozano

Firmado Por:

José Luis Gualacó Lozano

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Melgar - Tolima

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: **aa143927e7360dc3bdc4bff0c0b292487edec0f5334aaf99c1784bc3b733bf3c**

Documento generado en 08/08/2023 04:23:08 PM

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

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