



RAD No.2022-00459-00.

RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO POR CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL.

SECRETARIA: Señor Juez, paso a su despacho el presente proceso, informándole que se encuentra para dictar sentencia.

Sírvase Proveer.

Sincelejo, dos (02) de Mayo de 2023.

DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.

Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO. Dos (02) de Mayo de dos mil veintitrés (2023).

La parte demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, antes **CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA “DAVIVIENDA”**, NIT.860.034.313-7, a través de su Representante Legal Judicial **WILLIAM JIMENEZ GIL**, en su condición de arrendador, por intermedio de Apoderada Judicial, deprecó demanda de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado con base en el Contrato de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar No. **06020206000723888**, contra **ROMAN DE JESUS DE LA ROSA MONTENEGRO**, identificado con cédula de ciudadanía Nro.85.467.125, en calidad de locatario del bien inmueble individualizado con matrícula inmobiliaria No. **340-106465**, ubicado en la **Calle 11C No. 25-127, Casa No. 15, PRIMERA ETAPA CONDOMINIO - PALMA IMPERIAL**, de esta localidad, por el incumplimiento de las cláusulas del contrato, por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2021; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre de 2022, por valor de **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$1.579.000)** cada una, para un total de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS (\$22.106.000)**, y todos los cánones de arrendamiento que se causaren durante el transcurrir del proceso mientras el locatario detente materialmente el bien inmueble objeto del contrato de leasing.

Ahora, el Decreto No. 2555 de julio quince (15) de 2010, “*Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones*”, establece dos (2) modalidades de leasing habitacional, uno destinado a la adquisición mediante contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, y otro, destinado a la adquisición de vivienda no familiar.

A su turno el artículo 2.28.1.1.2 de la mentada compilación define la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar como: “ (...) *el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor*”

Acto seguido, se colige que conforme al Artículo 1º de la ley 795 del catorce (14) de enero de 2003, “*Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones*”,- modificada por la Ley 921 de 2004, Ley 1328 de 2009 y Ley 1151 de 2007-, que adiciono el literal (n) al numeral 1º del artículo 7º del Decreto 663 del dos



(02) de abril de 1993, o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, "Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración", los establecimientos bancarios se encuentran facultados con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las leyes, para realizar operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda en la modalidad de leasing habitacional destinada a la adquisición de vivienda familiar, y en la destinada a la adquisición de vivienda no familiar.

La Honorable Corte de Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en **Sentencia de Diciembre Trece (13) de 2002, Exp. No. 6462, M.P., Dr. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO**, al definir el Contrato de Leasing aseveró: (...) *El 'leasing' –anglicismo recientemente incorporado al castellano, según lo realza la última edición del Diccionario de la Lengua Española-, es una operación originaria de los Estados Unidos de Norteamérica, que se remonta a los años siguientes a la Segunda Guerra Mundial, específicamente, a comienzos de la década de los cincuenta, prevalentemente como un novísimo modelo de financiación, muy apropiado para adelantar –o apalancar- procesos de reconversión industrial, en cuanto permitía –y permite- el acceso al crédito y, por contera, a bienes de capital o a equipos necesarios para el crecimiento y expansión económica, sin tener que afectar o comprometer, en grado superlativo, el patrimonio del empresario o, en general, del usuario crediticio y, de paso, obtener algunas ventajas de orden fiscal o tributario. 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 Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en **Sentencia Expediente No. 11001-3103-012-1999-01957-01, del treinta (30) de agosto de 2011, M.P. Dr. WILLIAM NAMÉN VARGAS**, haciendo referencia a la figura de la terminación en el contrato atípico de leasing y la aplicación de las normas comunes del derecho civil, elucubró:

"El contrato a partir de su existencia genera efectos vinculantes para las partes, atadas u obligadas al cumplimiento, sea espontáneo, sea forzado, y fenece por decisión exclusiva de una porque la ley concede el derecho o se pacta accidentalia negotii, como las cláusulas resolutorias expresas, con o sin preaviso e, incluso, casos hay, donde la común negativa se ha tomado como dissensus o distrato o concluye en éste (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 2004). El contrato existe ex ante, engendra efectos, termina ex post sin eficacia retroactiva y sólo hacía el futuro. Además, cumplimiento y terminación son distintos. Aquél, no queda al simple arbitrio o mera voluntad de una parte, la última se produce por decisión unilateral de una u otra sin afectar las obligaciones cumplidas. En general, ante la ausencia de prohibición normativa expresa, es ineluctable concluir la validez de estas cláusulas, por obedecer a la libertad contractual de las partes, facultadas para celebrar el acto dispositivo y disponer su terminación, aún sin declaración judicial, previendo el derecho a aniquilarlo, lo cual no significa ni puede conducir en forma alguna a tomar justicia por mano propia, por cuanto toda controversia respecto de su eficacia o ejercicio, corresponde definirla a los jueces, como se explica más adelante. A este respecto, todo contrato, cualquiera fuere su tipología o naturaleza concreta, y en particular, los de ejecución sucesiva, sea a plazo determinado, sea a término



indefinido, obliga a las partes a cumplirlo de buena fe durante el plazo fijo o indefinidamente si no lo tiene, y en el de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia injustificada, legitima a la parte cumplida o presta a cumplir para exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución con indemnización de perjuicios, o sea, la prestación in natura o el subrogado pecuniario con la reparación íntegra de daños (artículos 1546 y 1930, C.C. y 870 C. de Co), en cuyo caso, la resolución debe decretarse judicialmente, genera su terminación, y por lo tanto, la cesación de sus efectos vinculantes a partir de su decreto con la restitución de cosas al estado anterior, las partes se liberan del compromiso y han de restituir lo dado, entregado o ejecutado, salvo aquellas situaciones consumadas no susceptibles de deshacer, en particular, en los contratos de ejecución sucesiva, evento en el cual se produce hacia el futuro (ex nunc) sin afectar el pasado (ex tunc). Al lado de la condición resolutoria tácita, las partes pueden estipular expressis verbis la condición resolutoria expresa.”

El libelo demandatorio fue admitido mediante Auto del Nueve (09) de Noviembre de 2022, a la parte demandada, **ROMAN DE JESUS DE LA ROSA MONTENEGRO** se le notificó mediante correo electrónico roman.250@hotmail.com, el día trece (13) de febrero de 2023, luego que el día Ocho (08) de Febrero de 2023, el apoderado judicial de la parte ejecutante le remitiera la demanda, sus anexos, y el auto que admitió la demanda de conformidad con el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, otrora, Decreto 806 del 4 de junio de 2020, quien dejó transcurrir en silencio el término para contestar el libelo, e incoar medios exceptivos.

Es de aclarar por la Judicatura que la notificación por correo electrónico goza de plena validez en el sistema jurídico colombiano, al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en **Sentencia CSJ STC15548 de 13 de noviembre de 2019, exp. 11001-22-03-000-2019-01859-01, M.P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**, acotó:

“(...) En la actualidad, la notificación del auto admisorio de la demanda sí puede efectuarse a través de la dirección de correo electrónico denunciada por la parte demandante, para tal efecto, en el libelo introductor, sin que el sentido dado por la sede judicial acusada al inciso 2º del numeral 2º del artículo 291 del Código General del Proceso, para restringir el alcance del sistema normativo en su conjunto, pueda considerarse atada al «genuino sentido» de éste, el cual no es otro diferente a, como quedó anotado, obtener el mayor provecho de las tecnologías de la información en pro de la celeridad procesal y la ampliación del acceso a la administración de justicia. (...)”

En ese mismo sentido el artículo 8 del Decreto 806 del cuatro (4) de junio del 2020, “*Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.*” señala:

“Artículo 8: Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico

La causal invocada por la actora es el incumplimiento de las cláusulas octava; décima del acuerdo de voluntades, por mora en el pago de los cánones correspondientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2021; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre de 2022, por valor de **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$1.579.000)** cada una, para un total de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS (\$22.106.000)**, y todos los cánones de arrendamiento

que se causaren durante el discurrir del proceso mientras el locatario detente materialmente el bien inmueble objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARASE judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento con base en el Contrato de Leasing Habitacional de Vivienda Nro. **06020206000723888**, celebrado entre las partes contendientes en esta Litis, por el incumplimiento de las cláusulas octava y décima de la declaración de voluntad, por mora en el pago de los cánones correspondientes a las mesadas de correspondientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2021; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre de 2022, por valor de **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$1.579.000)** cada una, para un total de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS (\$22.106.000)** y todos los cánones de arrendamiento que se causen durante el discurrir del proceso mientras el locatario detente materialmente el bien inmueble objeto del contrato de leasing, singularizado con matrícula inmobiliaria **No. 340-106465**, Referencia Catastral No. 01-01-0317-0016-000, ubicado en la **Calle 11C No. 25-127, Casa No. 15, PRIMERA ETAPA CONDOMINIO - PALMA IMPERIAL**, cuyos linderos y medidas figuran descritos en la Escritura Pública No. 1.653 del treinta (30) de julio de 2013, corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo.

SEGUNDO: ORDÉNESE la restitución del Bien Inmueble Objeto del Contrato de Arrendamiento Leasing Habitacional de Vivienda Familiar No. **06020206000723888**, a la parte demandante, **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, antes **CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"** a través de su Representante Legal Judicial **WILLIAM JIMENEZ GIL**, ubicado en la **Calle 11C No. 25-127, Casa No. 15, PRIMERA ETAPA CONDOMINIO - PALMA IMPERIAL**, singularizado con matrícula inmobiliaria **No. 340-106465**, Referencia Catastral No. 01-01-0317-0016-000, cuyos linderos y medidas figuran descritos en la Escritura Pública No. 1.653 del treinta (30) de julio de 2013, corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

En caso negativo u omisivo comisionase al señor Alcalde Municipal de Sincelejo para que este la efectúe directamente, o si a bien lo tiene, delegue o subcomisione a un funcionario con jurisdicción y competencia perteneciente a ese Ente Territorial, ejerciendo todos transitoriamente como autoridad administrativa de policía; a quienes se les confiere las facultades del comitente de acuerdo al art. 38 del C.G.P. los parágrafos 1, 2 y 3 adicionados por la ley 2030 del 27 de Julio de 2020; Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso, conforme a lo anotado en la considerativa de esta providencia, esto es copia de esta Sentencia, copia del auto admisorio adiado 09 de noviembre de 2022, copia de la Escritura Pública No. 1.653 del treinta (30) de julio de 2013, corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte demandada. **Tásense.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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: **d287ef8bea5065242182bd10392d8f8c806484f417585a4c5c6e266838b0ab9f**

Documento generado en 02/05/2023 03:30:35 PM

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