



64

SUSPENSION DE TERMINOS

En virtud de los siguientes ACUERDOS expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura:

- PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020 “por el cual se adoptan medidas transitorias por motivos de salubridad pública”
- PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020
- PCSJA2011526 del 22 de marzo de 2020
- PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020
- PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 27 de abril hasta el 10 de mayo de 2020)
- PCSJA20-11549 del 07 de mayo de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 11 de mayo hasta el 24 de mayo de 2020).
- PCSJA20-11556 del 22 de mayo de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 25 de mayo hasta el 08 de junio de 2020).
- PCSJA20-11567 del 05 de junio de 2020 (Prorroga la suspensión de términos judiciales en el territorio nacional, desde el 09 de junio hasta el 30 de junio de 2020).

SE SUSPENDIERON LOS TÉRMINOS JUDICIALES en todo el país a partir del 16 de marzo y hasta el 30 de junio de 2020.

JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA

Secretario



65

SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

CONSTANCIA: las presentes diligencias pasan en la fecha al Despacho del señor Juez, para su conocimiento y fines pertinentes. Sirva proveer.

San Gil, 06 de julio de 2020.

JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA
Secretario

San Gil - Santander, siete (07) de julio dos mil veinte (2020)

1. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de restitución de tenencia – leasing habitacional, formulado por el **BANCO DAVIVIENDA SA** contra **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla**.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante documento privado suscrito el 08 de noviembre de 2013, el **BANCO DAVIVIENDA SA** en calidad de arrendador, y **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** en calidad de locatario o arrendatario, celebraron el contrato de Leasing Habitacional No. 06004042200004393.

2.2.- El bien inmueble objeto del contrato se encuentra ubicado en la Calle 14 No. 5 – 67, unidad No. 11, Apto 304, del Edificio Altos de San Carlos, del municipio de San Gil – Santander; identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673 de la ORIP de San Gil – Santander, y alinderado según se establece en la Escritura Pública No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de San Gil.

2.3.- El contrato de Leasing Habitacional se celebró por la suma de \$155.000.000.00 por el término de 180 meses.

2.4.- **Pinzón Lasprilla** se obligó a pagar en el contrato de leasing habitacional una canon mensual de \$ 1.650.000 el día 7 de cada mes, suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.

2.5.- **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** se obligó a pagar mensualmente al **Banco Davivienda S.A.** intereses remuneratorios, a la tasa del 10.25% E.A. sobre el monto en pesos.



SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

2.6.- **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma que se estipuló, incurriendo en mora desde el 7 de enero de 2019.

2.7.- El valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora, es de \$ **11.550.000**.

3. PRETENSIONES

3.1.- Se declare terminado el contrato de Leasing Habitacional No. **06004042200004393**, del inmueble ubicado en la Calle 14 No. 5 – 67, unidad No. 11, Apto 304, del Edificio Altos de San Carlos, del municipio de San Gil – Santander; identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673 de la ORIP de San Gil – Santander, y alinderado según se establece en la Escritura Pública No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de San Gil., por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir del 7 de enero de 2019.

3.2.- Se condene a el demandado, a restituir al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **319-58673** de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Gil (S), las medidas y linderos están descritos en la Escritura Pública No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de San Gil.

3.3.- NO se escuche al demandado, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, descritos en el numeral decimo de los hechos de la presente demanda; y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

3.4.- NO se escuche al demandado, durante el transcurso del proceso, si no demuestra el pago de los impuestos prediales y servicios públicos domiciliarios.

3.5.- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, de conformidad con el artículo 308 del Código de General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

3.6.- Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

4. PRUEBAS

4.1.- Contrato de Leasing No. 06004042200004393 suscrito por las partes el 08 de noviembre de 2013, objeto del proceso (fls, 2 - 9).



SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

4.2.- Escritura Pública No. 2922 del 16 de diciembre de 2013, suscrita en la Notaria Primera del Circulo de San Gil (fls, 10 – 26).

4.3.- Folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673 de la ORIP de San Gil (fl, 28).

5. TRAMITE DE LA DEMANDA

5.1.- Admitida la demanda mediante auto del 14 de agosto de 2019 (fl, 50), se dispuso su notificación y traslado de la demanda a la demandada.

5.2.- El demandado **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** se notificó personalmente de la demanda y el auto admisorio, el 16 de septiembre de 2019 (fl, 61), sin embargo, guardó silencio y no ejerció su derecho de defensa.

6. CONSIDERACIONES

6.1. La demanda que dio origen a la iniciación del proceso reúne los requisitos que exige la Ley, por lo que se da el presupuesto de demanda en forma. La capacidad para ser parte la tienen tanto el demandante, como los demandados, quienes son personas naturales y cuentan con legitimación en la causa, ya que el contrato del contrato de arrendamiento aportado como prueba, se desprende que quienes aquí se enfrentan hacen parte de dicho negocio causal.

En cuanto a la competencia, no cabe duda alguna que la misma radica en este juzgado por el lugar de ubicación del inmueble arrendado y el domicilio del demandado, por lo que se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado.

Atendiendo lo anterior, es procedente aplicar lo contemplado en el en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P. que establece: [que] *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

6.2. Descendiendo en el caso particular, debe descartarse que el artículo 1602 del Código Civil, hace del contrato válidamente celebrado, una ley para los contratantes de donde se sigue que a su acuerdo deben ajustarse.

Ahora bien, el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 del 2010, define lo que se debe entender por modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, de la siguiente manera: *“Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para*



SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

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.”

De esta manera, se puede señalar que leasing habitacional, es todo aquel contrato de arrendamiento donde el arrendador, que en este caso es la sociedad de leasing, cede el uso y disfrute de un bien durante un plazo terminado a un tercero que adquiere la calidad de arrendatario o usuario, y quien a cambio estará obligado a pagar una cantidad de dinero o canon para amortizar el valor de la adquisición del bien y demás gastos a que hubiere lugar, de tal manera que al vencimiento del negocio jurídico, el bien puede ser restituido a su propietario (sociedad de leasing) o en su defecto, ser trasladado al locatario si este último decide ejercer la opción de compra pactada a su favor.

Con base en lo anterior, el Despacho procede a establecer la existencia del contrato de leasing habitacional suscrito por los extremos de la litis, a efectos de determinar: **¿si el demandado Edgar Fernando Pinzón Lasprilla incumplió sus obligaciones?**

Admitida la demanda, el demandado se notificó personalmente el 16 de septiembre de 2019, no obstante, no contestó la demanda ni propuso excepciones, lo cual al tenor de lo contemplado en el artículo 97 del C.G.P. debe ser apreciado como un indicio grave en su contra, esto es, dar por probada la causal invocada para la restitución, vale recordar, **mora de la parte arrendataria de su obligación de pagar el precio o renta mensual.**

En primer lugar, se tiene que el demandante demostró la existencia del contrato de leasing habitacional No. 06004042200004393 suscrito entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en calidad de arrendador y **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** como locatario, el 08 de noviembre de 2013, que además, reúne los requisitos para su validez como son consentimiento, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C.C.) y de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Según el contrato, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** entrega al señor **Pinzón Lasprilla** la mera tenencia del bien inmueble ubicado en la Calle 14 No. 05 – 67 Apto 304 Unid 11 de la ciudad de San Gil – Santander, el cual, se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673 y con cédula catastral No. 010000360018000, alinderado según Escritura Publica No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de San Gil, para que lo use y disfrute pagando los cánones mensuales pactados correspondiente a la suma de \$1.650.000 durante el plazo de duración del contrato, esto es, 180 meses; con la obligación que el **locatario** restituya el inmueble a **Davivienda**, a menos que opte por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición pactado en la cláusula cuarta, siempre y cuando haya pagado la totalidad de los cánones



SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

y demás costos establecidos en el contrato, comoquiera que el bien inmueble cuya tenencia se entregó es de propiedad exclusiva de **Davivienda**.

Como segundo, se evidencia que el demandado **Pinzón Lasprilla**, incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 07 de enero de 2019, lo que permite concluir que incumplió con una de las obligaciones contenidas en la cláusula décimo séptima del contrato, que a su vez es causal de terminación del mismo según la cláusula vigesimosexta.

En este orden de ideas, se tiene no solo silencio demostrado por el demandado, quien además de no ejercer su derecho de defensa, tampoco demostró mediante prueba sumaria, que estaba al día con el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato, por lo cual, es procedente dar lugar a la terminación del contrato de leasing y por ende a la restitución del bien inmueble.

6.3. Así las cosas, se accederá a las pretensiones de la demanda, declarando la terminación del contrato de leasing habitacional No. 06004042200004393 suscrito entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en calidad de arrendador y **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** como locatario, el 08 de noviembre de 2013, sobre bien inmueble ubicado en la Calle 14 No. 05 – 67 Apto 304 Unid 11 Edificio Altos de San Carlos de la ciudad de San Gil – Santander, el cual, se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673, alinderado según Escritura Publica No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de San Gil; igualmente se ordenará a la parte demandada que restituya el referido bien inmueble a la parte actora, en el término de diez (10) días calendario a partir de la ejecutoria de esta sentencia pues de no hacerlo, se comisionará al Alcalde Municipal con tal finalidad. Igualmente se condenará en costas y se fijaran las agencias en derecho.

Se condenará al pago de costas procesales a la parte demandada, con fundamento en el numeral 1 del artículo 365 del C. G.P. y Artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016.

7. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Gil - Santander**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de leasing habitacional No. 06004042200004393 suscrito entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en calidad de arrendador y **Edgar Fernando Pinzón Lasprilla** como locatario, el 08 de noviembre de 2016, sobre bien inmueble ubicado en la Calle 14 No. 05 – 67 Apto 304 Unid 11 Edificio Altos de San



SENTENCIA

RADICADO: 2019-00317
PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE TENENCIA - LEASING HABITACIONAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO PINZON LASPRILLA

Carlos de la ciudad de San Gil – Santander, el cual, se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-58673, alinderado según Escritura Publica No. 2922 del 16 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de San Gil, por **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 07 de enero de 2019, según las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a Edgar Fernando Pinzón Lasprilla, que en el término de **diez (10) días calendario** a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan el inmueble referido en el numeral anterior, a favor del demandante **Banco Davivienda S.A.**

TERCERO: De no ocurrir la restitución del inmueble referido anteriormente, se comisiona desde ya al señor Alcalde Municipal de San Gil – Santander, conforme a los artículos 38 numeral 3 y 40 del C.G.P., con facultades para subcomisionar, para que proceda a entregar o restituir el inmueble objeto del presente proceso, quien deberá atender lo consagrado en el artículo 309 y demás normas pertinentes ibídem. Librese el despacho con los insertos del caso, si hay lugar, previa solicitud del demandante.

CUARTO: CONDENAR al demandado Edgar Fernando Pinzón Lasprilla al pago de las costas del proceso, tásense por secretaria. Se fija la suma equivalente en dos (02) Salarios Mínimo Legal Mensual Vigente - SMLMV como agencias en derecho, que se deben incluir en las costas, según lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

QUINTO: Notifíquese esta sentencia en la forma prevista en el artículo 295 del C.G.P.

SEXTO: Contra la presente sentencia, no procede el recurso de apelación de acuerdo a lo señalado en el numeral 9 del artículo 384 el C.G.P.

SEPTIMO: Cumplido lo anterior, archívense el expediente dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS
Juez

Oficial Mayor, S.A.M.P.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

En Estado No. ____ hoy se notifica a las partes el auto que
antecede (Art. 295 del C.G.P.)

Se fija a las 08:00 a.m., en San Gil, 08 de julio de 2020

JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA
Secretario