



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicación No. 13836310300120210019500

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Turbaco – Bolívar, noviembre dieciséis (16) de Dos Mil Veintiuno (2.021).

SENTENCIA.

**Tipo de proceso: Verbal declarativo de restitución de inmueble
Demandante/Accionante: Banco de Occidente S.A
Demandado/Accionado: Aristides Sotomayor Herazo
Radicación No. 13836310300120210019500**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro de la acción verbal de restitución de inmueble, promovida por el Banco de Occidente S.A en contra de Aristides Sotomayor Herazo, atendiendo a que el demandado se notificó de la demanda manifestando su allanamiento a las pretensiones deprecadas.

I. ANTECEDENTES

FUNDAMENTOS FÁCTICOS: Enunció la parte demandante en su libelo que celebró contrato de arrendamiento bajo la modalidad de leasing habitacional destinado a vivienda familiar con el señor Aristides Sotomayor Herazo identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.075.110, distinguido con el No. 180 - 105115 a través del cual se entregó al locatario el siguiente inmueble con FMI No. 060-287478 cuyos linderos y demás particularidades se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 687 del 18 de abril de 2015 expedida por la Notaria Quinta de Cartagena, consistente en Lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada con extensión de 2700 Mts² de la manzana M ubicada en la Urbanización El Valle - Turbaco.

Que las partes pactaron como fecha de inicio del contrato el día 24 de abril de 2015 y una duración de 144 meses, siendo la fecha del primer pago del canon de arrendamiento financiero el día 25 de mayo de 2015 y así sucesivamente durante todas las mensualidades.

Que el canon de arrendamiento pactado fue la suma de \$11.665.823. No obstante, la suma mensual podía variar ligeramente por el costo financiero a que hace referencia la parte introductoria del contrato de leasing financiero y siendo así, el locatario se halla en mora al dejar de pagar los cánones completos causados desde el mes de marzo de 2020, Así: desde el 24 de marzo de 2021 al 23 de abril de 2021 la suma de \$7.434.756, desde el 24 de abril de 2021 al 23 de mayo de 2021 la suma de \$8.298.976, desde el 24 de mayo de 2021 al 23 de junio de 2021 la suma de \$8.299.070 y desde el 24 de junio de 2021 al 23 de julio de 2021 la suma de \$8.299.070 para un total de \$32.331.872.

En ese sentido, se acredita que la parte locataria se encuentra en mora de pagar varios cánones de arrendamiento, no obstante, que el banco demandante la ha requerido en varias ocasiones sin que a la presentación de la demanda, haya atendido esos requerimientos.

PETICIÓN: Con fundamento en los anteriores hechos, la parte demandante solicitó la terminación del contrato de leasing financiero que viene de referirse en los antecedentes

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

de este proveído, y consecuencialmente la restitución del bien objeto del mismo, aunado a ello, el pago de las costas y agencias en derecho que correspondan.

HISTORIA PROCESAL: El libelo se admitió el 18 de agosto de 2.021, ordenando la notificación a la parte demandada, para lo cual, el señor Aristides Sotomayor Herazo allegó el día 22 de septiembre de 2.021 un escrito presentado personalmente ante la Notaría Quinta de Cartagena, manifestando estar enterado de la presente acción judicial y darse por notificado de la providencia admisorio, reconociendo el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados así como allanándose a las pretensiones de la demanda.

Expuestos de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la presente acción, procede el Despacho a resolver la Litis.

II. CONSIDERACIONES

ASPECTOS JURÍDICO PROCESALES. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, se encuentran satisfechos todos los presupuestos procesales, pues este Juzgado es el competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 26 del Código General del Proceso; en razón de la cuantía de la acción, la calidad y vecindad de la parte demandada; el lugar de ubicación del bien objeto del proceso; los interesados gozan de capacidad para ser parte y para comparecer.

Se aprecia además, que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, por cuanto la demanda fue presentada en debida forma, al tenor de las exigencias formales previstas en los artículos 82 y ss ibídem, así como el 384 del mismo Compendio y el Decreto Legislativo 806 de 2.020.

Así mismo, los interesados en este asunto se encuentran legitimados en causa por activa y por pasiva, calidad que quedó debidamente acreditada con el contrato de leasing financiero adjunto.

DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN Y SUS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS. De conformidad al artículo 1602 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y por ello es deber de éstas el cumplimiento irrestricto de las obligaciones contraídas en los contratos, la terminación contractual, se erige en un derecho auxiliar del contratante cumplido o el que se ha allanado a cumplir. (Artículo 1546 del C. Civil) para resolver el negocio jurídico de tenencia de una cosa a título de arrendamiento, y obtener su restitución.

Su génesis, como se advirtió, se afinca en el incumplimiento de un vínculo negocial preexistente, en este caso de las obligaciones emanadas de un contrato de leasing financiero, siendo menester para que el contrato sea terminado por fuerza y orden de la jurisdicción, las que se tornan en presupuestos axiológicos de la pretensión restitutoria, que exista: (i) un contrato válidamente celebrado entre las partes; (ii) un cumplimiento de la demandante o su allanamiento a cumplir; y, (iii) un incumplimiento del contratante demandado, bien sea, por inejecución total, parcial, tardía o defectuosa de sus prestaciones contractuales (Art. 1614 del C. Civil).

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

Los anteriores requisitos se afincan en los artículos 1602, 1608, 1613 y 1615 del C. Civil, que prevén que la fuerza obligante del contrato se cimienta en la validez de su celebración; que se está en mora una vez fenecido el plazo estipulado sin cumplirse la prestación; y que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, bien sea por no haberse cumplido el contrato, haberse cumplido de manera imperfecta o de manera retardada.

EL LEASING HABITACIONAL.

Nuestro Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

De igual manera la ley colombiana conceptúa al Leasing habitacional como “el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada Entidad Autorizada (establecimiento bancario ó compañía de financiamiento comercial) entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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.”

El Decreto 1787 de 2004, autoriza dos modalidades de leasing habitacional: el primero de ellos realizado sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y, el segundo, aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar.

Así mismo, el Código Civil en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento cuando precisa “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

De igual manera, el artículo 518 del Código de Comercio, establece las causales por las cuales el arrendador dará lugar a la terminación del mismo, como cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

CASO SUB JUDICE.

La parte demandante solicita la terminación del contrato de leasing habitacional No. 180 – 105115, celebrado con el señor Aristides Sotomayor Herazo, a través del cual se entregó al locatario el inmueble con FMI No. 060-287478 cuyos linderos y demás particularidades se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 687 del 18 de abril de 2015 expedida por la Notaria Quinta de Cartagena, bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo.

Afirma que la parte opositora incumplió con el pago de los cánones: desde el 24 de marzo de 2021, a la fecha de presentación de la demanda, y desde allí los causados durante el curso del proceso.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento o leasing habitacional, ella se predica de cada uno

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida, incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta. Asimismo, se ha expresado que carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa al demandado Aristides Sotomayor Herazo, quien allegó escrito presentado personalmente ante la Notaría Quinta de Cartagena, manifestando estar enterado de la presente acción judicial y darse por notificado de la providencia admisorias, reconociendo el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados así como allanándose a las pretensiones de la demanda, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: **“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”** (Negrillas del Despacho).

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y el allanamiento por pasiva frente a lo pretendido.

4

En mérito del o expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO - BOLIVAR, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda No 180 - 105115 celebrado por Banco de Occidente S.A. como arrendador y el señor Aristides Sotomayor Herazo identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.075.110, como locatario sobre el inmueble con FMI No. 060-287478 cuyos linderos y demás particularidades se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 687 del 18 de abril de 2015 expedida por la Notaria Quinta de Cartagena, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado Aristides Sotomayor Herazo que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, le restituya al demandante Banco de Occidente S.A. el bien inmueble con FMI No. 060-287478 cuyos linderos y demás particularidades se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 687 del 18 de abril de 2015 expedida por la Notaria Quinta de Cartagena; advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de Turbaco - Bolívar, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con insertos del expediente digital de marras.

TERCERO: CONDENAR en costas a cargo de la parte demandada, Aristides Sotomayor Herazo y a favor de la parte demandante Banco de Occidente S.A., las cuáles serán



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

liquidadas por la Secretaría del Juzgado, de conformidad con el artículo 336 del Código General del Proceso.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE,

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

MGG

Firmado Por:

**Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar**

5

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:

44b63abb21e9529b6c6919f392a76ff3fd81714199a972abf776d728cb880d28

Documento generado en 16/11/2021 09:10:48 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**