



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD
PALACIO DE JUSTICIA, 5 PISO, CARRERA 14 CALLE 14 ESQUINA,
TEL. 5600410, J03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar, **16 MAY 2019**

PROCESO RESTITUCION DE TENENCIA DE INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. No. 860.002.964-4
DEMANDADOS: FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546,
ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894.
RADICADO: 20001 31 03 003 2018 00256 00.
PROVEIDO: SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, por arrendamiento Financiero "LEASING HABITACIONAL", seguido por el BANCO DE BOGOTA S.A. por medio de apoderado judicial SAUL DEUDEBED OROZCO AMAYA, contra FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894.

PRETENSIONES:

- Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 00259715678, celebrado por los locatarios FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894, con el BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. No. 860.002.964-4, con ocasión al no pago de los canones mensuales, primas de seguros, acordados, por los primeros.
- Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero "LEASING HABITACIONAL" No. 00259715678, como consecuencia del incumplimiento de los locatarios.
- Se ordene a los demandados a restituir al Banco de Bogotá SA el bien inmueble objeto del mencionado contrato de LEASING HABITACIONAL, ubicado en la calle 6 Bis 1 No. 29-63 del municipio de Valledupar - Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52998 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar Cesar, linderos que se encuentran descritos en la escritura pública No. 3206 del 10/12/2015 de la Notaria 2 de Valledupar, como consta en el expediente.
- Que se disponga la correspondiente condena en costas a los demandados, incluidas las agencias en derecho. Folio 4 y 5.

CAUSA: Pretende el demandante la terminación del contrato de arrendamiento, con fundamento en los siguientes hechos:

- El día 17 de marzo de 2017 el BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. No. 860.002.964-4 celebros mediante documento privado, contrato de Leasing financiero o Habitacional o arrendamiento financiero No. 00259715678 con la

parte demandada el señor FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894 en calidad de locatarios y con fecha de terminación del 18 de marzo de año 2036.

- El Banco de Bogotá entregó a los locatarios, a título de leasing financiero el inmueble ubicado en la calle 6 bis 1 No. 9-63 de la ciudad de Valledupar identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52998 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar Cesar.
- En el contrato referido se pactó como canon la suma de dinero establecido en el anexo 1, con tipo de canon fijo y modalidad de mes vencido.
- El contrato se pactó por 240 meses a partir del 17 de marzo de 2016 y fecha de terminación 18 de marzo de 2036.
- El valor financiado en el contrato es de CIENTO SETENTA MILONES DE PESOS (\$170.000.000) obligándose el locatario a pagar el primer canon el 17 de abril de 2016 y así sucesivamente.
- En la cláusula vigésima segunda del contrato se pactó como una causal de terminación unilateral por justa causa, el incumplimiento del locatario, respecto al no pago oportuno del canon por un periodo o más.
- El locatario incumplió lo pactado en el contrato de arrendamiento financiero leasing, a partir del 18 de febrero de 2017, en los canones relacionados a folio 3.
- En la cláusula vigésimo quinta del contrato el locatario renunció expresamente a los requerimientos para constituirlo en mora y al derecho de retención que llegaren a tener.
- Los demandados se obligaron a pagar de manera solidaria e incondicional por los conceptos de primas de seguros, costas, honorarios, gastos de cobranzas y demás gastos en relación o con ocasión al importe de las obligaciones incorporadas en el título.
- El locatario por concepto de seguros adeuda la suma de \$11.561.148, 28 discriminados en el cuadro a folio 4.

CONSIDERACIONES

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.

Descendiendo al caso en estudio tenemos que, la parte demandante el BANCO DE BOGOTA S.A. presenta DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO contra los señores FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894, por el presunto incumplimiento del pago de los canones de arrendamiento del contrato de LEASING HABITACIONAL No. 00259715678, a partir del 18 de febrero de 2017.

El contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes, se encuentra acreditado del folio 7 al 11.

El Despacho observa que la parte demandante cumplió con la carga de notificación de los demandados, según certifica la empresa de mensajería especializada SERVICIOS POSTALES NACIONALES 472 (folio 70-78).

En el presente caso, los demandados notificados guardaron silencio, pues no contestaron la demanda debiendo darse aplicación a lo ordenado en el artículo 384 numeral 3, ante la ausencia de oposición.

En consecuencia, se procederá a acceder a declarar la terminación del contrato de arrendamientos financiero de leasing Habitacional No. 00259715678, celebrado entre el Banco de Bogotá como arrendador y demandados los señores FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894, en calidad de locatarios, con fundamento en el incumplimiento del pago de los canones mensuales en la forma pactada en el contrato.

Así mismo, se le ordena la restitución, a la sociedad BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. No. 860.002.964-4, del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento

financiero o leasing Habitacional No. 00259715678, ubicado en la calle 6 Bis 1 No. 29-63 del municipio de Valledupar - Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52998 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar Cesar, linderos descritos en la escritura pública No. 3206 del 10/12/2015 de la Notaria 2 de Valledupar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

En caso de incumplimiento de la orden precitada, comisionese al inspector de policía en turno de la ciudad de Valledupar, a fin de restituir el inmueble anteladamente referido, previa solicitud del demandante.

DECISION

Por lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de La Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

- 1.- Declarar la terminación del contrato de arrendamientos financiero de leasing Habitacional No. 00259715678, celebrado entre el Banco de Bogotá como arrendador y demandados los señores FABIO ALONSO TORRES OSPINO CC No. 17.954.546, y ALEXANDRA PATRICIA OROZCO ZAPATA CC No. 49.764.894, en calidad de locatarios, con fundamento en el incumplimiento del pago de los canones mensuales en la forma pactada en el contrato, conforme a lo antes expuesto.
- 2.- Se ordena la restitución, a la sociedad BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. No. 860.002.964-4, del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento financiero o leasing Habitacional No. 00259715678, ubicado en la calle 6 Bis 1 No. 29-63 del municipio de Valledupar - Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52998 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar Cesar, linderos descritos en la escritura pública No. 3206 del 10/12/2015 de la Notaria 2 de Valledupar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.
- 3.- En caso de incumplimiento de la orden precitada, comisionese al inspector de policía en turno de la ciudad de Valledupar, a fin de restituir el inmueble anteladamente referido, previa solicitud del demandante.
- 4.- Condenase en costas a la parte demandada. Fijese como agencias en derecho el equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes. Tásense.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Juez,

MARINA ACOSTA ARIAS.-

C.J.

| | |
|---|-----|
| JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR | |
| 17 MAY 2019 | |
| En estado No. 062 | Hoy |
| se notificó a las partes el auto que antecede (Art. 295 del C.G.P.) | |
| INGRID MARINELA ANATA ARIAS Secretario | |