

Barranquilla –Atlántico-, Febrero Veintisiete (27) del Año Dos Mil Veinticuatro (2024)

**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO LEASING No. 08001-31-53-007-2023-00097-00  
**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVIENDA S.A.  
**DEMANDADO:** ROSA DELIA CERVANTES

### ASUNTO

La sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra ROSA DELIA CERVANTES, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

### DECLARACIONES

**PRIMERO:** Que se declare TERMINADO el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 060020276001400063 del inmueble ubicado en la CARRERA 41D No. 74-95 TORRE 4 APT 432 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO EN BARRANQUILLA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-586141, a término definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

**SEGUNDO:** Que se condene a la demandada, a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S. A., el inmueble dado en arrendamiento financiero ya descrito en el libelo de demanda.

**TERCERO:** Que NO se escuche a la demandada ROSA DELIA CERVANTES, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezca en el inmueble, así como la constancia que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios.

**CUARTO:** Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA, de conformidad con el artículo 308 del código general del proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

**QUINTO:** Que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

### HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

1.- La entidad demandante, BANCO DAVIVIENDA S.A, celebró mediante documento privado No. 060020276001400063 de fecha 15 de Noviembre de 2019, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con la demandada ROSA DELIA CERVANTES arrendatario / locatario sobre el inmueble ubicado en CARRERA 41D No. 74-95 TORRE 4 APT 432 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO EN BARRANQUILLA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-586141.

2.- El contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 180 meses, contados a partir del 15 de Noviembre de 2019 y el arrendatario, se obliga a pagar por el arrendamiento, como canon mensual la suma de 7.388,9728 UVRs, liquidadas en pesos de acuerdo a su cotización al día del pago Pago que debían efectuar por cada mes vencido.

3.- El acuerdo de voluntades, contempla la OPCIÓN DE COMPRA, mediante la cual, el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido con el pago de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

4.- El valor total de dicho contrato, al momento de suscribirse era de 624.117,5918 UVR, lo que en pesos correspondía a la suma de (\$168.600.000) moneda legal colombiana, de los cuales a la fecha de hoy adeuda la suma de capital 556.799,7433 UVR, equivalente en pesos a (\$191.208.149,96), teniendo en cuenta que la UVR se cotiza al día de hoy en 343,4056000 UVR más intereses corrientes, intereses de mora, seguros y costos de cobranza.

5.- La parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del día 15 de Octubre de 2022.

6.- Los cánones que al momento de incoar la presente acción están insolutos son en total: 7 (Siete) Cánones adeudados, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados y costos de cobranzas.

7.- La cotización del UVR a la fecha, se encuentra en 343,4056000 UVR

#### ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Mayo Diecisiete (17) del año Dos Mil Veintitrés (2023) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y SS del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal a la demandada ROSA DELIA CERVANTES, quedando notificados en forma personal, sin que contestara la demanda y sin oponerse a las pretensiones del demandante.

#### PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. 060020276001400063 de fecha 15 de Noviembre de 2019 suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador financiero y ROSA DELIA CERVANTES, como arrendatario – locatario.
- Poder otorgado por BANCO DAVIVIENDA S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO DAVIVIENDA.

#### CONSIDERACIONES

El artículo 2° del Decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del Decreto Nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2:

*"...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 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.*

*En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables*

*las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1º del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto...*

Así las cosas, el contrato de leasing es un contrato de carácter bilateral, en el cual las partes del mismo se obligan de manera recíproca, siendo la obligación del locatario el pago de los cánones que sean estipulados en el mismo y la de la entidad financiera autorizada la entrega de la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, al igual que conceder la opción de adquisición del inmueble al terminarse el plazo pactado en el contrato. Encontrándose la misma expresamente pactada en las cláusulas del contrato de arrendamiento financiero leasing.

Por ende, la obligación de pagar el canon pactado nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales”.

Tratándose de mora hay que indicar que el locatario se comprometió a cancelar los cánones en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para los meses que constituyen el término de duración del contrato.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. 060020276001400063 de fecha 15 de Noviembre de 2019, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir del día 15 de Octubre de 2022 más los intereses corrientes, de mora y seguros.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Vigésimo Sexta” (26) numeral 1º se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, el incumplimiento de parte del arrendatario, de los cánones de arriendo. La apoderada judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que la demandada ROSA DELIA CERVANTES, se encuentra adeudando los cánones de arrendamiento del contrato de arrendamiento No. 060020276001400063 desde el mes de Octubre de 2022, más los intereses corrientes y de mora.

En el presente caso tenemos que se suscribió un contrato de Leasing entre la demandada ROSA DELIA CERVANTES con BANCO DAVIVIENDA S.A., la demandada no ha pagado los cánones pactados en el contrato, y enterada de la presente demanda, no presentó excepción alguna ante la afirmación de incumplimiento expresada en la demanda.

Ahora bien, la ausencia de oposición a la demanda en procesos de restitución provoca una respuesta de la entidad judicial ordenando la restitución del inmueble objeto del contrato, según lo estipulado en el inciso tercero del artículo 384 del Código General del Proceso siendo una de las pretensiones de la entidad financiera que actúa como demandante dentro del proceso de referencia.

*“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”*

Así, en el artículo 385 del código, la aplicación de esta figura a otros procesos de restitución que surjan de otra figura contractual diferente al contrato de arrendamiento, donde estos bienes se hayan dado como tenencia.

*“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución (...) de cualquier clase de bienes*

*dados en tenencia a título distinto de arrendamiento (...)*

Esto también encuentra respaldo jurisprudencial a través de la sentencia STC4462-2020 de la Corte Suprema de Justicia, sala civil, respalda la aplicación de disposiciones del citado artículo 384 como parte de los preceptos utilizados para exigir la restitución de un bien cuya tenencia se dio a través de un contrato de leasing habitacional sin ser obstáculo para esto la atipicidad del mismo.

*“No obstante ser atípico el contrato de leasing habitacional, sirve de báculo para exigir su restitución a través de las disposiciones especiales del procedimiento verbal de restitución de bien inmueble arrendado, previstas en el artículo 384 del Código General del proceso (...) Con todo, ello no impide viabilizar los otros preceptos procesales establecidos en el reseñado artículo 384, cuando se persigue la restitución del bien objeto del negocio de leasing (...)*”

Por ende, es claro para el despacho que existe un incumplimiento por parte de la demandada en lo referente al pago de cánones surgidos del contrato de leasing habitacional, surgiendo entonces una justa causa para la terminación del contrato por parte de la entidad demandante. En ese orden de ideas, viéndose además la aplicabilidad de lo establecido en el inciso tercero del artículo 384 ante la ausencia de oposición de la demanda, que a la demanda se acompañó la prueba documental del contrato de leasing, y al haber quedado demostrado la mora vía presunción del artículo 97 del CGP por parte del demandado, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

- 1.- DECLARASE** el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 060020276001400063 de fecha 15 de Noviembre de 2019, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y ROSA DELIA CERVANTES, en relación con el inmueble ubicado en la en CARRERA 41D No. 74-95 TORRE 4 APT 432 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO EN BARRANQUILLA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-586141.
- 2.- DECLARAR** la terminación del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 060020276001400063 de fecha 15 de Noviembre de 2019, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y ROSA DELIA CERVANTES, en relación con el inmueble ubicado en la en CARRERA 41D No. 74-95 TORRE 4 APT 432 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO EN BARRANQUILLA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-586141.
- 3.- ORDENAR** a la demandada ROSA DELIA CERVANTES, la restitución a BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en la CARRERA 41D No. 74-95 TORRE 4 APT 432 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO EN BARRANQUILLA, el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-586141.
- 4.-** En caso de no cumplir la parte demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
- 5.-** Sin costas en esta instancia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ**  
JUEZ

RAD. 2023-00097 Verbal Olr.

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 8  
Telefax: 3885156 Ext 1096. [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)  
Email: [ccto07ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto07ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Barranquilla – Atlántico. Colombia