

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Rad. 2021-00531

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal de Restitución de Tenencia de bien inmueble por leasing habitacional promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A contra CLAUDIA IVONNE NIETO VILLEGAS.

I. ANTECEDENTES

BANCO DAVIVIENDA S.A., por intermedio de apoderada judicial, promovió el presente proceso verbal de restitución en contra de CLAUDIA IVONNE NIETO VILLEGAS, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000008800547630 y en consecuencia ordenar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato, identificados con los FMI Nos. 50C-2061493 y 50C-2013402, ubicados en la Calle 19 No 3A-303 Este, Torre 15, Apartamento 502 y Parqueadero 245 que hacen parte del Conjunto Residencial Palermo del municipio de Madrid, Cundinamarca, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 7113 del 26 de diciembre de 2019 de la Notaria 72 del círculo de Bogotá, como quiera que desde el día 18 de noviembre de 2020, la locataria se encuentran en mora de cancelar los cánones de arrendamiento

Señaló, que el término de duración del contrato referido se pactó por el término de 360 meses, estableciéndose un canon variable de arrendamiento equivalente a 6.909,2230 UVR mensuales, no obstante, a partir del 18 de noviembre de 2020, la demandada incumplió con el pago de dicha obligación.

Expuso, además, que en la cláusula vigésima octava del contrato, la locataria renunció a los requerimientos para constituirlo en mora, así como al derecho de retención que tuviere sobre el citado bien.

La demanda fue admitida a trámite el 07 de octubre de 2021, y notificada a la parte demandada en la forma dispuesta en los artículos 291 y 292 del CGP, quien durante el término del traslado guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

A su vez, el leasing habitacional, se encuentra regulado en 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., normativa que lo define 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 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”*.

Según la Jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, por la naturaleza atípica del contrato de Leasing habitacional se pueden aplicar, aunque no en sentido estricto¹, las normas para la restitución de inmueble arrendado. Así, también es claro que dentro de aquellos negocios imperan los diferentes consensos dispuestos por las partes participes de la relación contractual, puesto que el artículo 1602 del Código Civil consagra que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, providencia de marzo 15 de 2017

En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de arrendamiento de leasing habitacional No. 06000008800547630, que recoge el acuerdo de voluntades respectivo, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y CLAUDIA IVONNE NIETO VILLEGAS, respecto del cual se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

Además, constan en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

Sabido es, que la principal de las obligaciones del Locatario es cancelar la renta convenida en el lugar y tiempo estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, cuyo incumplimiento, legitima al arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado, circunstancia que se estructura en el presente caso, en tanto afirma el demandante que el cese en el pago se produjo a partir del **18 de noviembre de 2020**, causal que no fue desvirtuada por la locataria, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los mismos.

De esta suerte, ante la satisfacción por parte del BANCO DAVIVIENDA, de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y ante el silencio asumido por la locataria NIETO VILLEGAS, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la demandante para solicitar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing y la posibilidad jurídica de dictar sentencia tal como lo determina el artículo 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación del contrato de leasing y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000008800547630 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora CLAUDIA IVONNE NIETO VILLEGAS, respecto de los bienes inmuebles identificados con los FMI Nos. 50C-2061493 y 50C-2013402, ubicados en la Calle 19 No 3A-303 Este, Torre 15, Apartamento 502 y Parqueadero No. 245 que hacen parte del Conjunto Residencial Palermo del municipio de Madrid, Cundinamarca.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada restituir los bienes motivos de la presente acción a la entidad demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que el bien no se entregue, previa solicitud de la parte interesada, se ordena COMISIONAR a la Inspección de Policía del Municipio de Madrid o a la autoridad correspondiente. Por secretaría, elabórese el despacho comisorio.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de tres (3) SMMLV.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ