

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Rad. 2022-00357-00

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 -Restitución de Tenencia por leasing financiero-, promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra PROCESOS 2000 SAS EN REORGANIZACIÓN.

I. ANTECEDENTES

1.1. BANCO DAVIVIENDA S.A., por intermedio de apoderada judicial, promovió el presente proceso verbal en contra de la demandada PROCESOS 2000 SAS EN REORGANIZACIÓN, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing financiero No. 770045620063305 celebrado el día 29 de diciembre de 2015, y en consecuencia, ordenar la restitución del bien objeto del contrato, identificado con el FMI 50C-1843843, ubicado en la kilómetro 7.5 vía Siberia-La Vega, lote 144 A02 del Municipio de Funza, Cundinamarca, como quiera que desde el día 19 febrero de 2019, la sociedad locataria se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento.

1.2. Señaló, que el término de duración del contrato referido, se pactó por el término de 60 meses, estableciéndose un canon de arrendamiento equivalente a 317.040.264, trimestrales.

Finalmente señaló que, en la cláusula vigésima cuarta del contrato, los demandados renunciaron a los requerimientos para constituirse en mora.

1.3. La demanda fue admitida a trámite el 21 de julio de 2022, y una vez notificada la sociedad locataria contestó la demanda y propuso excepciones, empero, de conformidad con el artículo 384 numeral 4, al no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento ni desconocer la existencia del contrato de arrendamiento, la contestación de la demanda no se tuvo en cuenta, tal como se decidió en auto de fecha 24 de noviembre de 2022 contenido en el archivo digital 18.

II. CONSIDERACIONES

2.1. 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 dado el avalúo del bien y por su lugar de ubicación 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.

2.2. 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 financiero, se encuentra regulado en el artículo 3° del Decreto 1787 de 2004, normativa que lo define de la siguiente manera: *“Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, 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.*

Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente decreto.”

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”*.

2.3. En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de leasing habitacional No. 770045620063305 de fecha 29 de diciembre de 2015, destinado para adquisición de un bien de uso comercial, que recoge el acuerdo de voluntades

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

respectivo, suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A. ya PROCESOS 2000 SAS EN REORGANIZACIÓN, 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.

2.3. 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 **19 de febrero de 2019**, causal que no fue desvirtuada por la sociedad Locataria, pues la contestación de la demanda no se tuvo en cuenta, por lo ya mencionado.

De esta suerte, la satisfacción por parte de BANCO DAVIVIENDA S.A. de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y ante el silencio asumido por la demandada PROCESOS 2000 SAS - EN REORGANIZACIÓN, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la demandante para solicitar la restitución del inmueble 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 financiero y la consecuente restitución del citado bien, por incumplimiento de la obligación contractual de la demandada respecto de los cánones de arrendamiento.

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,

II. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 770045620063305, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y PROCESOS 2000 SAS - EN REORGANIZACIÓN-, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria identificado con el FMI 50C-1843843, ubicado en la ubicado en la kilómetro 7.5 vía Siberia- La Vega, lote 144 A02 del Municipio de Funza, Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. 17921 de fecha 15 de diciembre de 2015 de la Notaria 29 de Bogotá D.C.

SEGUNDO: Ordenar a la sociedad demandada restituir el bien motivo de la presente acción a la demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de incumplimiento, para la entrega del inmueble se COMISIONA con amplias facultades a la Inspección de Policía del Municipio de Funza. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de dos (2) SMMLV.

Notifíquese (2),



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ