



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

Neiva (H), veintidós (22) de febrero de dos mil dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA:	
RADICACIÓN:	4100131 03 004 2023 00177-00
DEMANDANDANTE	DAVIVIENDA SA
DEMANDADADO	YENY LILIANA TOVAR GUEVARA
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
PROVIDENCIA:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente este despacho para conocer de este proceso por el factor objetivo dado el domicilio del demandado que pertenece al circuito de Neiva (H), así como por la cuantía del proceso.

2. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

La entidad BANCO DAVIVIENDA manifiesta que mediante documento privado del 30 de noviembre de 2015 solemnizó contrato de leasing habitacional No. 06007076200192391 con la demandada YENY LILIANA TOVAR GUEVARA, respecto de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 200-243246 y 200-243331.

De igual manera, se expresa que dicho contrato se suscribió por un lapso de tiempo de 240 meses y un canon mensual de UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL M/CTE (\$ 1.485.000), habiéndose realizado el pago del primer canon el día 30 de noviembre de 2015, y que la demandada incurrió en mora respecto de estos instalamentos a partir del día 30 de enero de 2023.

Teniendo en cuenta los hechos anteriores, solicita la parte actora declarar terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 30 de noviembre de 2015 No. 06007076200192391 celebrado entre el Banco Davivienda SA, y la señora YENY LILIANA TOVAR GUEVARA como locataria, por incumplimiento desde el día 30 de enero 2023 condenándose a la parte demandada la restitución de los bienes objeto de litis.

TRAMITE PROCESAL:

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación personal el día 14 de octubre de 2023 y por aviso el día ocho (8) de noviembre de 2023, dejando vencer en silencio los términos para contestar conforme a constancia secretarial adiada 14 de diciembre de 2023, asumiendo las consecuencias de ley por falta de contestación de la demanda.

I. CONSIDERACIONES:

DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL:

El Leasing se ha definido por medio del decreto 2555 de 2010, a través del artículo 2.2.1.1.1, como aquella operación financiera por medio de la cual se *“entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiado su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra”*.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en torno a esta modalidad de arrendamiento, como un negocio jurídico que tiene implica el arrendamiento de un bien, con la posibilidad de que el arrendador pueda adquirir la propiedad de éste, pronunciamiento que se realizó en los siguientes términos:

“Un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por ley- para celebrar este tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal – mueble o inmueble-, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquirió del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente en cado de que así lo acuerden las partes [...]”¹

Por otra parte, en sentencia C- 936 de 2003, se concibió este contrato como un medio valido para garantizar el acceso a la vivienda, por lo que se relaciona con derechos fundamentales asociados al derecho fundamental a la vivienda.

¹ Corte Suprema de Justicia. Casación del 13 de diciembre de 2002. Cita Tomada del libro Leasing Habitacional: Instrumento para financiar la adquision de vivienda/Luis Gonzalo Baena Cárdenas-3ª Edición – Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2014.-



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

En esa medida, el contrato de Leasing se concibe como un contrato de arrendamiento que implica la entrega del bien y el pago de uno cánones conforme a lo pactado al abrigo del artículo 2000 del código civil, estableciéndose una opción de compra al cumplimiento de lo pactado.

De esta manera, ante la no observancia de los establecido por las partes por razón del contrato debe generarse la restitución de la cosa al arrendador al tenor de lo establecido en el artículo 2005 del código civil, esto en razón del incumplimiento.

CASO CONCRETO:

En este caso se debe establecer por parte del despacho si debe declararse terminado por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento el contrato leasing celebrado entre la entidad DAVIVIENDA SA y la señora YENY LILIANA TOVAR GUEVARA.

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que el demandado no contestó la demanda, por lo que es del caso dar aplicación del artículo 97 y al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En este escenario se verifica que entre la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A. y YENY LILIANA TOVAR GUEVARA, mediante documento privado del 30 de noviembre de 2015 se solemnizó contrato de leasing habitacional No. 06007076200192391 con la demandada YENY LILIANA TOVAR GUEVARA, respecto de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 200-243246 y 200-243331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (H).

Los folios de matrícula inmobiliaria 200-243246 y 200-243331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (H), corresponden a los inmuebles ubicados en Calle 21 Sur No. 23-149 Apto 701 Torre 6 y Parqueadero 353 del Conjunto Residencial Torres del Oasis Etapa 1 de la ciudad de Neiva (H), siendo este el objeto materia de la convención.

En virtud las estipulaciones de dicho contrato, se tiene que el contrato con la aquí demandante se suscribió por valor de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$ 142.087.197), regulándose un canon de arriendo mensual de UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE

(\$ 1.485.000), pagaderos en 240 cuotas mensuales, a una tasa remuneratoria de 12.50% E.A, a partir del día 30 de noviembre de 2015.

Entre las obligaciones del locatario se establece entre otras la del mantenimiento del inmueble dado en arrendamiento y el pago del canon de arrendamiento, señalándose que el mismo podría darse por terminado por incumplimiento en el pago del canon.

Ahora bien, se tiene que como causa de la terminación del contrato se aduce la falta de pago en el canon de arrendamiento, la que tuvo lugar a partir del día 30 de enero de 2023, hecho que genera el incumplimiento de las obligaciones de las partes.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizó pronunciamiento alguno pese a encontrarse notificado en debida forma, por lo cual es del caso tener por acreditado la celebración del contrato en los términos antes indicados y el incumplimiento en el pago de los cánones pactados a partir del 30 de enero de 2023, esto al abrigo de lo dispuesto en el artículo 97 del CGP.

En esa medida, teniendo en cuenta que se tiene por cierto por cierto la falta de pago de los cánones pactados y que no se acredita en el expediente pago alguno, es del caso dar por acreditado el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon, y dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, ordenándose la restitución de los bienes objeto de pretensión en esta instancia.

Igualmente, es del caso condenar en costas a la parte vencida en este proceso y a favor de la entidad DAVIVIENDA SA, por la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes con fundamento en el numeral 365 Ibídem.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva (H), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional No. 06007076200192391, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA SA, en calidad de



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

arrendador y la señora YENY LILIANA TOVAR GUEVARA, en calidad de arrendataria, celebrado el día 30 de noviembre de 2015.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada YENY LILIANA TOVAR GUEVARA la restitución a favor de la entidad demandante DAVIVIENDA S.A., de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 200-243246 y 200-243331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (H), ubicados en Calle 21 Sur No. 23-149 Apto 701 Torre 6 y Parqueadero 353 del Conjunto Residencial Torres del Oasis Etapa 1 de la ciudad de Neiva (H).

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte vencida en este asunto y a favor de la entidad DAVIVIENDA SA., fijando como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Por secretaria realícese la liquidación correspondiente.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ