



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
NEIVA – HUILA

Neiva, Huila, veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023). -

REFERENCIA:

RADICACIÓN:	4100131 03 004 2021 00135 00
DEMANDANDANTE	DAVIVIENDA SA
DEMANDADO	JOSE EDUCARDO HERNANDEZ ARENAS
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
PROVIDENCIA:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Dicta sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, dentro del proceso de la referencia.

**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, así como por la cuantía del proceso.

**2. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:**

La entidad BANCO DAVIVIENDA manifiesta que según escritura pública No. 626 de fecha 27 de febrero de 2017, adquirió el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-66264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, según documento privado de fecha 10 de marzo de 2017 teniendo como objeto de dicho bien el leasing habitacional No. 06007071400067717.-

De igual manera, se expresa que dicho contrato se suscribió por un lapso de tiempo de 180 meses y un canon de arrendamiento mensual de UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$ 1.540.000), habiéndose realizado el pago del primer canon el día 10 de abril de 2017, pero se incurrió en mora a partir del 10 de septiembre de 2020.-

Teniendo en cuenta los hechos anteriores, solicita la parte actora declarar terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 10 de marzo de 2017 No. 0600707140006771 celebrado entre el Banco Davivienda SA, y el señor JOSE EDUARDO

HERNANDEZ ARENAS como locatario, por incumplimiento desde el día 10 de septiembre de 2020, condenándose a la parte demandada a la restitución del mismo.

#### **TRAMITE PROCESAL:**

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación electrónica y haciéndose uso de los medios virtuales establecidos para tal fin, el que según certificación aportada al expediente fue recibido el día 08 de octubre de 2021, habiéndose dejado vencer en silencio los términos para contestar, 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 adquisición 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 caso de que así lo acuerden las partes [...]”<sup>1</sup>

---

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



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
NEIVA – HUILA

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

En esa medida, el contrato de Leasing se concibe como un contrato de arrendamiento que implica la entrega del bien y el pago de unos 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 el señor JOSE EDUCARDO HERNANDEZ ARENAS. –

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 CGP.

En este escenario se verifica que la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA SA, a través de la escritura pública No. 626 del 27 de febrero de 2017, adquirió el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 200-66264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, este bien fue adquirido por valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 150.000.000). -

Igualmente, está acreditado en el expediente que entre la entidad BANCO DAVIVIENDA SA y el señor JOSE EDUCARDO HERNANDEZ ARENAS, se suscribió contrato de leasing habitacional No. 06007071400067717, esto teniendo como objeto el bien inmueble 200-66264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. -

En torno a este contrato, revisado el documento aportado se observa que este contrato se suscribió por valor de CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 101.750.000) M/Cte.

Igualmente, se estableció un canon mensual a favor de la entidad DAVIIVENDA SA, por valor de UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$ 1.540.000) M/Cte., en un lapso de tiempo de 180 meses contados a partir de la suscripción del contrato, y un señalándose un interés remuneratorio durante de la vigencia del acuerdo correspondiente al 17,91 %, estableciéndose que dicha obligación iniciaba a partir del día 10 de abril de 2017.-

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 10 de septiembre de 2020.-

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizo 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 10 de septiembre de 2020, esto al abrigo de los 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 del objeto del contrato.

Igualmente, es del caso condenar en costas a la parte vencida en este proceso y a favor de la entidad DAVIVIENDA SA, por valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$ 1.100.000), con fundamento en el numeral 365 Ibídem.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
NEIVA – HUILA

**DECISIÓN:**

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

**RESUELVE:**

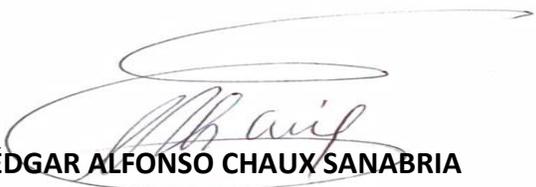
**PRIMERO.** – Declarar terminado el contrato de leasing habitacional No. 06007071400067717, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA SA, en calidad de arrendador y el señor JOSE EDUCARDO HERNANDEZ ARENAS, en calidad de arrendatario, celebrado el día 10 de marzo de 2017.-

**SEGUNDO:** Ordenar la restitución a favor de la entidad DAVIVIENDA SA, del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-66264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. -

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte vencida en este asunto y a favor de la entidad DAVIVIENDA SA., en la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente. Por secretaria realícese la liquidación correspondiente.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

  
ÉDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA