



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## *Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva*

PROCESO:	VERBAL –RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA SA
CONTRA:	JULIO CESAR VARGAS CASTRO
ASUNTO:	SENTENCIA
<b><u>RADICADO:</u></b>	<b><u>41001-31-03-004-2023-00071 - 00</u></b>

Neiva, septiembre cuatro (4) de dos mil veintitrés (2023)

### **I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Dado que venció el término de suspensión y venció en silencio el termino de traslado de la demanda, se procede a dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO dentro del proceso de la referencia.

### **II. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:**

El BANCO DAVIVIENDA SA, adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en la escritura pública No. 2651 del 28 de agosto de 2015 de la Notaria Quinta del Circulo de Neiva, los bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-241024-200-241090-200-241167 que corresponden a los bienes calle 56 B No. 17 – 71 Apto 202 piso Edificio 4, Deposito 4 – 202 y garaje 315 del Conjunto Residencial Amaranto Club House Tercera Etapa Constructiva de la Ciudad de Neiva (H).

En el contrato se estableció un lapso de tiempo de 180 meses, un canon mensual de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/TE (\$ 2.230.000), iniciándose los pagos a partir del día 16 de octubre de 2015, e iniciando la mora a partir del día 05 de septiembre de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicita se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 16 de septiembre de 2015 No. 06007076100330521 celebró entre el BANCO DAVIVIENDA SA, y el demandado JULIO CESAR CASTRO VARGAS, por incumplimiento en los cánones de arrendamiento desde el 056 de septiembre de 2022, y por tanto solicita se ordene la restitución de los bienes objeto del contrato.





## *Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva*

### **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 26 de abril de 2023, 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 cada caso de que así lo acuerden las partes [...]”<sup>1</sup>

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.

<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.-



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## *Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva*

---

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 el señor JULIO CESAR CASTRO VARGAS.

La tesis 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. 2651 del 28 de agosto de 2015, adquirió el bien inmueble identificado con folio 200-241024, 200-241090 y 200-241167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, estos bienes adquiridos corresponden al APARTAMENTO 202 EDIFICIO 4, DEPOSITO 4-202 y GARAJE 315 que hacen parte del CONDOMINIO RESIDENCIAL AMARANTO CLUB HOUSE, distinguido con la nomenclatura urbana CALLE 56 B No. 17 – 71, los que se adquirieron por en conjunto por el precio de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$ 240.000.000).-

Igualmente, está acreditado en el expediente que entre la entidad BANCO DAVIVIENDA SA y el señor JULIO CESAR CASTRO VARGAS, se suscribió contrato de leasing habitacional No. 06007076100330521, esto teniendo como objeto el bien inmueble





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## *Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva*

200-241024, 200-241167, 200-241090 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 NOVENTA Y DOS MILLONES PESOS (\$ 192.000.000) M/Cte., y un canon mensual de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$ 2.230.000) M /Cte., en un lapso de tiempo de 180 meses contados a partir de la suscripción del contrato, y 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 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 05 de septiembre de 2022, 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 los hechos susceptibles de confesión de la demanda relativos a la falta de pago de los cánones pactados, 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 (1) SMLMV (\$ 1.100.000), con fundamento en el numeral 365 *Ibíd*em, considerándose entre otras cosas que el presente no





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## *Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva*

reviste complejidad, no hubo oposición a las pretensiones y el trámite adelantado ha sido expedito.

### **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:**

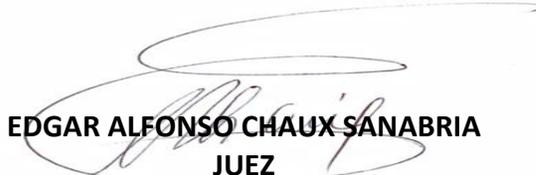
**PRIMERO.** – Declarar terminado el contrato de leasing habitacional No. 06007076100330521, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA SA, en calidad de arrendador y el señor JULIO CESAR VARGAS en calidad de arrendatario, celebrado el día 16 de septiembre de 2015.-

**SEGUNDO:** Ordenar la restitución a favor de la entidad DAVIVIENDA SA, del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-241024, 200-241167, 200-241090 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 secretaría realícese la liquidación correspondiente.

### **NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

  
**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA**  
**JUEZ**