



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

Neiva, Huila, cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA:	
RADICACIÓN:	4100131 03 004 2023 00019 00
DEMANDANDANTE	BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADADO	SANDRA MILENA ABELLO SUAREZ Y HEREDEROS INDETERMIANDOS DEL CAUSANTE HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
PROVIDENCIA:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, dentro del proceso de la referencia. Este Juzgado es competente 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, precisa que suscribió con el señor HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA (q.e.p.d), representado en este asunto a través de su conyuge y herederos indeterminados, el contrato de leasing habitacional No. 06007076001458660, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-93471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 1.485.000 en un lapso de tiempo de 180 meses.

Igualmente, se indicó que el arrendador HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA falleció el día 06 de junio de 2018, siendo una causal de terminación la muerte del locatario, y que no se continuó realizando los pagos de los cánones a partir del 29 de agosto de 2020, por lo que solicita la terminación del contrato de Leasing Habitacional celebrado, por incumplimiento en los pagos de los cánones desde el 29 de agosto de 2020.-

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 y se realizó la notificación por emplazamiento de los indeterminados del causante, habiéndose contestado la demanda solo por parte del curador ad-litem de los indeterminados quien dejó el proceso a lo que resultare probado dentro del mismo.

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 [...]”¹

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.

¹ 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
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 terminados por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento el contrato de leasing habitacional celebrado entre la entidad BANCO DAVIVIENDA y HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA (q.e.p.d) y ordenarse la restitución del bien materia del contrato.

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento alegado, ordenándose la restitución del bien materia del contrato.

En este escenario se verifica que entre la entidad BANCO DAVIVIENDA, y el señor HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA se pactó contrato de leasing habitacional Destinado a vivienda no familiar en pesos No. 06007076001458660, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-93471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 1.485.000 en un lapso de tiempo de 180 meses.

Igualmente, se aduce que a partir de la cuota correspondiente al 29 de agosto de 2020, el demandado se constituyó en mora en los pagos de los canones adeudados, por lo que considera que debe declararse terminado el contrato y ordenarse la restitución del bien inmueble materia del mismo.

En los diferentes contratos 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 en la fecha anteriormente indicada.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizó pronunciamiento alguno que permitirá establecer que los cánones se hubieran cancelado en las fechas estipuladas en el contrato, siendo del caso tener por acreditado la ausencia en los pagos a partir del periodo previamente indicado.

En esa medida, teniendo en cuenta que se tiene 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, en este caso no se condenará en costas dado que no hubo oposición y los herederos del señor HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA (q.e.p.d) se encuentran representados por curador ad-litem.

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 los contratos de leasing habitacional No. 06007076001458660 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA, en calidad de arrendador y en calidad de arrendatarios el señor HERMES RAMIREZ CASTAÑEDA (q.e.p.d), representado en este asunto por sus cónyuge y herederos indeterminados e indeterminados y que hace alusión en esta decisión.

SEGUNDO: Ordenar a favor de la entidad BANCO DAVIVIENDA, la restitución del inmueble ubicado en la calle 16 A No. 50 A – 14 Lt 3 Manzana H Víctor Felix Díaz Silva I Etapa, de la ciudad de Neiva con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-93471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

TERCERO No condenar en costas.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA