



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
NEIVA – HUILA

Neiva, Huila, seis (6) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

REFERENCIA:

RADICACIÓN: 4100131 03 004 2023 00096 00  
DEMANDANDANTE BANCO DE OCCIDENTE  
DEMANDADO LUIS ENRIQUE PERDOMO CUBIDES  
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 DE OCCIDENTE-, precisa que suscribió con el demandado contrato de leasing habitacional destinado a vivienda no familiar en pesos No. 180-147234, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-161451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 4.775.610 en un lapso de tiempo de 240 meses, teniendo como fecha de iniciación del 28 de febrero de 2022.-

De igual forma, precisa que dicho convenio fue incumplido el 28 de julio de 2022 y que presenta mora a la fecha correspondiente a 140 días, conforme a la siguiente tabla:

NO. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO
1	28/07/2022	\$ 4,775,610	\$ 403,871
2	28/08/2022	\$ 4,775,610	\$ 404,189
3	28/09/2022	\$ 4,775,610	\$ 404,189
4	28/10/2022	\$ 4,775,610	\$ 404,189
5	28/11/2022	\$ 4,775,610	\$ 404,189

Teniendo en cuenta lo anterior solicita la terminación del contrato de Leasing Habitacional Destinado a Vivienda No Familiar No. 180-147234 celebrado entre LUIS ENRIQUE PERDOMO CUBIDES y BANCO DE OCCIDENTE, por incumplimiento en los pagos de

los cánones y que se ordene la restitución del inmueble casa No. 2 ubicado en la calle 8 No. 46-130 de la ciudad de Neiva con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-161451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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 25 de julio 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 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.-



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

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 lo 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 DE OCCIDENTE y LUIS ENRIQUE PERDOMO CUBIDES 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 y en razón a 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 entre la entidad BANCO DE OCCIDENTE, y el demandado LUIS ENRIQUE PERDOMO CUBIDES se pactó contrato de leasing habitacional Destinado a vivienda no familiar en pesos No. 180-147234, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-161451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 4.775.610 en un lapso de tiempo de 240 meses, teniendo como fecha de iniciación del 28 de febrero de 2022.-

Igualmente, se aduce que a partir de la cuota correspondiente al 28 de julio de 2022, el demandado se constituyó en mora en los pagos de los cánones 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 las fechas anteriormente indicadas.

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 de las fechas señaladas, 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 del objeto del contrato.

Igualmente, es del caso condenar en costas a la parte vencida en este proceso y a favor de la entidad BANCO DE OCCIDENTE, por valor de cuatro salarios mínimos legales mensuales, con fundamento en el numeral 365 Ibídem, esto considerándose la no oposición de las partes y que el presente asunto no es complejo y se ha adelantado de manera rápida.

#### **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. 180-147234 celebrado entre el BANCO DE OCCIDENTE SA, en calidad de arrendador y en calidad



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
NEIVA – HUILA

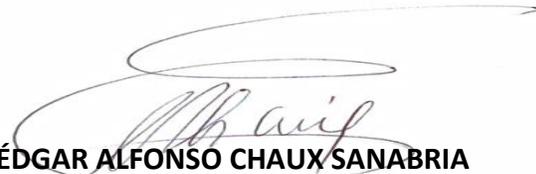
de arrendatarios el señor LUIS ENRIQUE PERDOMO CUBIDES, y que hace alusión en esta decisión.

**SEGUNDO:** Ordenar la restitución a favor de la entidad BANCO DE OCCIDENTE, la restitución del inmueble casa No. 2 ubicado en la calle 8 No. 46-130 de la ciudad de Neiva con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-161451 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 BANCO DE OCCIDENTE SA en la suma de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Por secretaría realícese la liquidación correspondiente.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,



ÉDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA