



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

Neiva, Huila, cinco (5) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

R E F E R E N C I A:

RADICACIÓN:	4100131 03 004 2023 00164 00
DEMANDANDANTE	BANCO DAVIVIENDA SA
DEMANDADADO	DENIS PIEDAD CERQUERA GARCES
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 SA, por intermedio de su apoderada judicial, precisa que suscribió con la demandada DENIS PIEDAD CERQUERA GARCES contrato de leasing habitacional destinado a vivienda no familiar en pesos No. 06007076000927665 a través de documento suscrito el 24 de junio de 2011, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185731 y 200-185752 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 1.415.000 en un lapso de tiempo de 180 meses.

Igualmente, se aduce que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones desde el 24 de diciembre de 2022, por lo que se pretende la terminación del contrato de Leasing Destinado a Vivienda Familiar No. 06007076000927665 celebrado entre Banco Davivienda SA y Denis Piedad Cerquera Garces, por incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas y que se ordene la restitución de los bienes materia del contrato ubicados en la calle 8 No. 33 – 98 Casa 1 Manzana P del Conjunto Residencial Balcones de Casablanca de la ciudad de Neiva (H).

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 11 de agosto 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 [...]”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.-



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 SA y Denis Piedad Cerquera Garces 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 la demandada 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 Davivienda SA, y la demandada Denis Piedad Cerquera Garces se pactó contrato de leasing habitacional Destinado a vivienda no familiar No.0600707600927665, en virtud del cual se entregó a título de arrendamiento el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185731 y 200-185752 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, pactándose un canon mensual de \$ 1.415.000 en un lapso de tiempo de 180 meses.

Igualmente, se aduce que a partir de la cuota correspondiente al mes de diciembre de 2022, la demandada 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, pues se aduce la falta de cancelación de estos valores a partir del mes de diciembre de 2022.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizó pronunciamiento alguno pese a encontrarse notificada 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 esta causa, 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 DAVIVIENDA, por valor de dos 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. 06007076000927665 celebrado entre el Banco Davivienda SA, en calidad de arrendador y en calidad de arrendataria la señora Denis Piedad Cerquera Garces, y que hace alusión en esta decisión.

SEGUNDO: Ordenar la restitución a favor de la entidad Banco Davivienda SA, la restitución del inmueble casa No. 2 ubicado en la calle 8 No. 33-98 Casa 1 Manzana P y parqueadero 61 del Conjunto Residencial Balcones de Casablanca de la ciudad de Neiva (H), con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-185731 y 200-185752 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

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

NOTIFÍQUESE.

El Juez,


ÉDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA