

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bucaramanga, dieciséis de marzo de dos mil veintidós

Culminado el trámite de esta primera instancia del *proceso de Restitución de tenencia* promovida por **Banco Davivienda S.A.** contra **Gustavo Contreras Luna**, una vez constatado que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que se estructuran los presupuestos procesales esenciales, se procede a dar aplicabilidad al artículo 384 numeral 3 por remisión del artículo 385 del C.G.P.

**I. De la Demanda****Antecedentes**

Afirma la parte actora que el demandado Gustavo Contreras Luna celebró con el Banco Davivienda S.A. el contrato de Leasing habitacional # 06004046400117194 sobre el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 32 – 23 apartamento 704 Unidad residencial Zinnia del barrio San Alonso de Bucaramanga; asevera que el accionado ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el 27 de septiembre de 2020.

**Pretensiones**

Con tales antecedentes deprecia se declare la terminación del Contrato del Contrato de Leasing habitacional por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, la restitución del bien y la condena en costas.

**II. Trámite Procesal**

El auto admisorio<sup>1</sup> se notificó al demandado el 12 de noviembre de 2021<sup>2</sup> quien dejó vencer el término sin ejercer su derecho de defensa, en tanto que el pronunciamiento vertido el *19 de enero de 2022*<sup>3</sup> a todas luces resulta extemporáneo.

**III. CONSIDERACIONES****Problema jurídico**

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si la parte demandada ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y por tal motivo debe terminarse el contrato.

**Régimen Jurídico Aplicable al Caso.**

El contrato de *leasing financiero habitacional*, regulado por el artículo 7, numeral 1 del estatuto orgánico del sistema financiero<sup>4</sup> se caracteriza porque una sociedad de leasing, debidamente autorizada por la superintendencia financiera para tal cometido, acuerda entregar la **tenencia** de un bien inmueble a una persona para que ésta lo use y se aproveche del mismo, a cambio de una *renta periódica* según los cálculos financieros que hace el propietario del bien, por parte del locatario se adquiere la obligación de *restituir* el bien al vencimiento del plazo o ejercer la *opción de compra* para hacerse a la propiedad mediante el pago de un valor que se ha pactado desde el inicio del contrato; de ahí, que una de las particularidades de esta modalidad contractual es que la sociedad de leasing obra como una especie de intermediario para adquirir un bien que previamente ha sido seleccionado por el locatario, a su turno, el locatario funge como mero tenedor de la cosa y al vencimiento del plazo pactado bien puede mutar esta calidad por la de propietario, si ejerce la opción de compra, que no le es obligatoria, pero que de no hacerlo le obliga a restituir el bien a la sociedad de leasing.

De igual manera, el incumplimiento de las obligaciones durante la ejecución del contrato da lugar a deprecar la terminación del mismo por la parte cumplida; sin embargo, debe acotarse que esta opción contractual para su adecuado desarrollo debe observar las prescripciones del artículo 51 de la

<sup>1</sup> En el archivo número 5 se observa el auto en cita.

<sup>2</sup> En el archivo 17 se observa la notificación por aviso de la parte demandada.

<sup>3</sup> Archivos 18 y 19

<sup>4</sup> “... **I. Operaciones autorizadas.** Todo establecimiento bancario organizado de conformidad con este Estatuto tendrá las siguientes facultades, con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las leyes: ... n. <Numeral adicionado por el artículo 1 de la Ley 795 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios. Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio. En el reglamento que expida el Gobierno Nacional en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios.”

Constitución Política y los artículos 1 y 2 de la ley 546, según el entendimiento que le ha dado la jurisprudencia constitucional a esta materia<sup>5</sup>, especialmente porque tiene como objeto regular el acceso a la vivienda<sup>6</sup>.

### ***Del caso concreto***

Las diligencias acreditan en el grado de certeza que entre las partes del presente asunto se suscribió el contrato de leasing habitacional # 06004046400117194<sup>7</sup>, afirmándose que el locatario no ha pagado desde el 27 de septiembre de 2020 los cánones pactados.

Acorde con el contenido del folio de matrícula # 300 – 362152 de la *Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad*, se sabe que el propietario del inmueble es el establecimiento financiero que incoa esta acción<sup>8</sup>; atendiendo el contenido de la *cláusula vigésimo sexta* del citado contrato de leasing habitacional, se acredita que una de las causales para la *terminación del contrato* es la mora en el pago de los cánones mensuales, con la particularidad que la sociedad de leasing le concede al locatario un plazo de *90 días hábiles* contados desde la cesación del pago para que éste se ponga al día antes de impetrar las acciones que se consagran en favor de la sociedad de leasing.

En el libelo demandatorio se afirma que el aquí demandado incumplió el pago de los cánones desde el *27 de septiembre de 2020*, por lo cual a la presentación de la demanda, *4 de octubre de 2021*, ya han expirado los *90 días hábiles* contenidos en el contrato de leasing como presupuesto para incoar la terminación judicial, aspecto consagrado en el decreto 2555/10, *artículo 2.28.1.2.4*, de paso se acredita la configuración de la causal de terminación por incumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario en honrar los pagos.

Amén de lo ya dicho, como el demandado guardó silencio al no haber contestado la demanda dentro del término establecido para ello, al tenor de lo estatuido por el artículo 97 del Código General del Proceso se ha de tener por cierto el hecho consistente en el incumplimiento de pagar los cánones adeudados desde el *27 de septiembre de 2020*, amén que el locatario tampoco prueba haber honrado sus obligaciones contractuales, en consecuencia, declarará terminado el contrato de leasing habitacional, la restitución del inmueble por el locatario y en favor de la parte actora; en los términos del canon 365 *ibídem*, por ausencia de oposición no se condena en costas al demandado.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** *Declarar la terminación* del contrato de leasing habitacional # 06004046400117194 celebrado entre el **Banco Davivienda S.A.** y **Gustavo Contreras Luna**, por *incumplimiento en el pago de los cánones*, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** *Ordenar* al **demandado** que dentro de los *cinco días* posteriores a la notificación de esta providencia proceda a restituir a la parte actora el bien inmueble ubicado en la *Calle 19 No. 32 – 23 apartamento 704 Unidad residencial Zinnia del Barrio San Alonso de Bucaramanga* e identificado con el folio de matrícula # 300 – 362152 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuyos linderos y demás datos que lo identifican plenamente obran en el libelo demandatorio.

**Parágrafo:** – En el evento que *no* se produzca la entrega en el plazo antes referido, previa manifestación del actor, se dispone desde ahora librar despacho comisorio al **Alcalde Municipal de Bucaramanga** para que proceda a ejecutar dicha orden.

**TERCERO:** No se condena en costas por lo expuesto en el segmento considerativo.

<sup>5</sup> Mediante sentencia C – 936/03, se ordenó: “Declarar EXEQUIBLE, por los cargos analizados en la presente sentencia, el artículo 1 de la Ley 795 de 2003 “por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones”, en el entendido que el reglamento que debe expedir el Gobierno Nacional debe someterse a los objetivos y criterios señalados el artículo 51 de la Constitución y en los artículos 1 y 2 de la ley marco 546 de 1999 y demás reglas de esta ley que sean aplicables al leasing habitacional y encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda.”

<sup>6</sup> Ilustra la materia, además de la ley 795, el decreto 2555/10, artículos 2.1.14.1.1 y 2.28.1.2.4, entre otros, en donde se estipula además el procedimiento para declarar la terminación del contrato.

<sup>7</sup> En el Archivo número 01 folios 5 al 13 obra el contrato en comento.

<sup>8</sup> En los folios 23 al 25 del archivo 001 obra el referido certificado de libertad y tradición.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Edgardo Camacho Alvarez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 006**

**Bucaramanga - Santander**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**2c71737612fe8048444ea0b4242467203e316579dd24fa70c649909abeb216d4**

Documento generado en 16/03/2022 02:24:12 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**