

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, seis de agosto de dos mil veinte

Culminado el trámite de esta primera instancia del *proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado* promovido por el **Banco Davivienda S.A.** contra a **Raúl Guerrero García**, una vez constatados que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que estructuran los presupuestos procesales esenciales, se procede a dar aplicabilidad al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso.

I. De la Demanda:

1.1. Antecedentes

Se afirma que el 24 de junio de 2013 **Raúl Guerrero García** celebró con el **Banco Davivienda S.A.** un contrato de Leasing habitacional #06004047600138949 por la suma de **\$114.000.000**, por el término de 180 meses; asevera que la accionada ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el 26 de febrero de 2019.

2.2. Pretensiones

2.1. Con tales antecedentes deprecia se declare terminado el contrato de Leasing Habitacional – arrendamiento de vivienda urbana **#06004047600138949**, del inmueble ubicado en la calle 41 # 19 – 61 apartamento 702, Edificio Picadilly Condominio Club – Propiedad Horizontal, de Bucaramanga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300 – 362953 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la escritura pública #1574 del 26 de junio de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados a partir del 26 de febrero de 2019.

2.2. Consecuencialmente pide se condene a la demandada a restituir objeto del contrato de leasing habitacional y la condena en costas.

II. Trámite Procesal

En el auto admisorio¹ se dispuso la notificación a la demandada, quien se notificó personalmente del mencionado auto² y dejó vencer el término sin ejercer su derecho de defensa.

III. CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si es procedente terminar el contrato de leasing habitacional por falta de pago en los cánones pactados.

¹ A folio 28 se observa en auto en cita.

² A folio 40-41 se observa la notificación personal de la demandada.

El contrato de *leasing financiero habitacional* regulado por el artículo 7 numeral 1 del estatuto orgánico del sistema financiero³ 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 debe 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 Constitución Política y los artículos 1 y 2 de la ley 546, según el entendimiento que le ha dado la jurisprudencia constitucional a esta materia⁴, especialmente porque tiene como objeto regular el acceso a la vivienda⁵.

IV. 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 #06004047600138949**⁶, afirmándose que el locatario no ha pagado desde el 26 de febrero de 2019 el canon pactado.

³ “... **1. 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.”

⁴ 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.”

⁵ 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.

⁶ En los folios 4 al 9 obra el contrato en comento.

Acorde con el contenido del folio de matrícula #300 – 362953 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 acción⁷.

Atendiendo el contenido de la *cláusula vigésima 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 la aquí demandada incumplió el pago de los cánones desde el **26 de febrero de 2019**, por lo cual a la presentación de la demanda, 3 de diciembre de 2019, ya han expirado los *90 días hábiles* contenidos en el contrato de leasing como presupuesto para incoar la terminación judicial, presupuesto 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 de la parte locataria en honrar los pagos.

Amén de lo ya dicho, como la parte demandada guardó silencio durante el término del traslado, 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 26 de febrero de 2019, en consecuencia, se declarará terminado el contrato de leasing habitacional, la restitución del inmueble 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 #06004047600138949*, celebrado entre el **Banco Davivienda S.A.** y **Raúl Guerrero García**, por *incumplimiento en el pago de los cánones*, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: *Ordenar a la parte demandada* que dentro de los **cinco días** posteriores a la notificación de esta providencia, proceda a restituir a la parte actora el bien inmueble identificado con el folio de matrícula #300 – 362953 de la *Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad*, cuyos linderos y demás datos que lo identifican plenamente obran en el libelo demandatorio.

⁷ En los folios 10 al 11 obra este documento.

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.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

Firmado Por:

EDGARDO CAMACHO ALVAREZ

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 006 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA

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:

3b93095a2495f7c301c3e0e59ab0dbcb36e4f1a359ed0858069c1f3ec25b4027

Documento generado en 06/08/2020 09:50:39 a.m.