

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, diez de diciembre de dos mil veintiuno

Se profiere sentencia en el proceso de *Restitución de Bien Inmueble* promovido por el **Banco Popular S.A.** contra **Pablo Arturo Muñoz Suárez**, 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 en concordancia con el artículo 385 ibídem.

I. De la Demanda:

Antecedentes

Afirma la parte actora que el 23 de octubre de 2017 celebró con el demandado un contrato de Leasing habitacional #30335, sobre el inmueble ubicado en la carrera 21 B #115 – 116, apartamento 201 bloque 11, entrada A y el parqueadero F1 – 10 del conjunto habitacional Comultrasan III del municipio de Bucaramanga; asevera que el accionado ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde octubre de 2020.

Pretensiones

Con tales antecedentes deprecia se declare terminado el contrato de leasing por mora en el pago de los cánones, la restitución del bien al demandante y la condena en costas.

II. Trámite Procesal

En el auto admisorio se dispuso la notificación al demandado, quien se notificó personalmente en los términos del artículo 8 del decreto 806/20 y dejó vencer el término de traslado en silencio.

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 de leasing.

Régimen Jurídico Aplicable al Caso.

El contrato de *leasing financiero habitacional*, regulado por el artículo 7 numeral 1 del estatuto orgánico del sistema financiero¹ 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 propietario, si ejerce la opción de compra, que no le es obligatoria, pero que de no hacerlo implica la obligación de restituir el bien a la sociedad de leasing.

¹ “... **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.”

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 materia², especialmente porque tiene como objeto regular el acceso a la vivienda³.

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** # 30335⁴, afirmándose que el locatario no ha pagado desde octubre de 2020 el canon pactado.

Acorde con el contenido de los folios de matrícula # 300 – 196701 y 300 – 196628 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 acción⁵. Atendiendo el contenido de la *parte VII* 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.

En el libelo demandatorio se afirma que el aquí demandado incumplió el pago de los cánones desde octubre de 2020, por lo cual a la presentación de la demanda, 28 de mayo de 2021, 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 del locatario en honrar los pagos.

Amén de lo ya dicho, como el demandado no contestó, 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 octubre de 2020, en consecuencia, se 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 #30335 celebrado entre el **Banco Popular S.A.** y **Pablo Arturo Muñoz Suárez** 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 carrera 21 B #115 – 116, apartamento 201 bloque 11, entrada A y el parqueadero F1 – 10 del conjunto habitacional Comultrasan III del municipio de Bucaramanga, identificado con matrículas inmobiliarias # 300 – 196701 y 300 – 196628 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyos linderos y demás datos que los 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.

² 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.”

³ 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.

⁴ Archivo digital 007 obra el contrato en comento.

⁵ En los archivos 4 y 5 obran estos documentos.

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: **f4017d44fb27666b5822512ac7a5455a7270b2b21ee635c4007455e1745cf079**

Documento generado en 10/12/2021 09:39:36 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>