

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO EN LEASING HABITACIONAL SEGUIDO POR BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA ALVARO SEGUNDO CANTILLO CAMACHO.

Rad. No. 47-001-31-53-002-2023-00163-00

ASUNTO

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble entregado en leasing habitacional seguido por BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra ALVARO SEGUNDO CANTILLO CAMACHO.

HECHOS Y ANTECEDENTES

El BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de apoderada judicial presentó demanda verbal de restitución de bien inmueble entregado en leasing habitacional en contra del señor ALVARO SEGUNDO CANTILLO CAMACHO por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing, pretendiendo que se declare terminado el mismo y se condene a los encartados a restituir los bienes.

Plantea que las partes celebraron, mediante documento privado suscrito el 23 de septiembre de 2015, contrato de leasing habitacional sobre el inmueble ubicado en la casa 10 Mz 40 calle CL29 I3 #17-27 Urbanización 29 de Julio sector Pepe Gnecco 2 de la ciudad de Santa Marta, el cual se pactó por la suma de \$ 104.000.000 y por el termino de 240 meses, debiéndose pagar cada mes sin interrupción.

Alude que posteriormente, debido a la situación económica del locatario celebraron las partes Otro Si mediante documento privado de fecha 19 de junio de 2020 donde modificaron los aspectos relacionados con el valor del canon y la tasa de interés remuneratoria señalando como valor del contrato \$96.719.503,59 y del canon mensual \$ 870.000, sin embargo, incurrió el accionado en mora desde el 19 de marzo de 2023 presentando un saldo al momento de la presentación de la demanda de \$5.220.000.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se presentó el 28 de agosto de 2023, siendo admitida mediante auto del 25 de septiembre del mismo año, ordenándose correr al demandado a fin de que ejerciera su derecho de defensa.

El accionado fue notificado mediante vía correo electrónico a la dirección alvarocantilocamacho@gmail.com en fecha 9 de noviembre de 2023, tal

como consta en el certificado que reposa en el numeral 008 del expediente digital, sin embargo, dentro del término de traslado no hizo manifestación alguna.

Surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

4.- CONSIDERACIONES

El leasing habitacional está concebido como un negocio jurídico en función del cual un bien es entregado a cambio del pago de un emolumento de carácter periódico que se indica en el contrato pactado entre las partes, el cual se relaciona con el uso del mismo y la amortización de su valor, y en este, además, se le otorga al usuario la posibilidad de adquirir la propiedad si así lo considera, o en su defecto, de restituir el bien cuando se cumpla el plazo acordado.

El art. 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define el arrendamiento financiero de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 2.2.1.1.1 Definición de arrendamiento financiero o leasing. Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando 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 período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.”

Por su parte el art. 2.28.1.1.2 define el leasing haciendo una indicación precisa al habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, este postulado de manera textual expresa:

ARTÍCULO 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere

al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Resulta evidente que el contrato en cita crea un vínculo recíproco y exclusivo entre la entidad financiera y el locatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Naturalmente que para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que solo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través del documento aportado con la demanda, en el que se formalizó entre las partes el arrendamiento financiero del predio ubicado en la casa 10 Mz 40 calle CL29 I3 #17-27 Urbanización 29 de Julio sector Pepe Gnecco 2 de la ciudad de Santa Marta identificado con matrícula inmobiliaria No 080-33378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad.

Ahora bien, el artículo 384 del C.G.P. señala en el numeral tercero que "Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución", situación que se ha presentado en el sub examine puesto que la parte enjuiciada fue notificada y durante el termino de traslado no hizo manifestación alguna.

Siendo así, se dará por terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06011116100134988 de fecha 23 de septiembre de 2015 celebrado entre las partes, con otro si de fecha 19 de junio de 2022, así mismo se condenará al demandado ALVARO SEGUNDO CANTILLO CAMACHO a restituir a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. el predio ubicado en la casa 10 Mz 40 calle CL29 I3 #17-27 Urbanización 29 de Julio sector Pepe Gnecco 2 de la ciudad de Santa Marta identificado con matrícula inmobiliaria No 080-33378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad, se condenará en costas al extremo pasivo fijándose las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06011116100134988 de fecha 23 de septiembre de 2015 celebrado entre las partes, con otro si de fecha 19 de junio de 2022, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A con atribuciones de arrendador y el señor ALVARO SEGUNDO CANTILLO CAMACHO en calidad de locatario, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al accionado a restituir a la demandante, dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de la presente determinación el predio ubicado en la casa 10 Mz 40 calle CL29 I3 #17-27 Urbanización 29 de Julio sector Pepe Gnecco 2 de la ciudad de Santa Marta identificado con matrícula inmobiliaria No 080-33378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo pasivo las cuales se tasarán por secretaría, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 1.300.000 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa mínima establecida por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia **ARCHÍVESE** el presente proceso con las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No	esta fecha se notificó
el auto anterior.	
Santa Marta, 28 febrero de 2024.	
Secretaria, _____.	