



República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), DIECISEIS (16) DE JULIO DE DOS
MIL VEINTIUNO (2021)

Referencia: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO** promovida por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
contra **JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS**
Radicación: 76-147-31-03-001-2020-00001-00
SENTENCIA No. 47

1. Objeto Del Presente Proveído

Procede esta instancia a emitir Sentencia en el proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra del señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS.

2. Presupuestos Procesales

Los llamados presupuestos procesales como son la capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, competencia del juez e idoneidad del libelo demandatorio que dio origen a esta acción se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Además, este juzgado es competente para conocer de esta causa de acuerdo a lo señalado en los artículos 15 y 20 del Código General del Proceso. Igualmente, el proceso carece de anomalías que pudieren conllevar a la nulidad de lo actuado.

Así las cosas, cumplidos como se encuentran los presupuestos de validez y eficacia para desatar la relación jurídica procesal, siendo del caso proferir sentencia, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

3. Antecedentes

El extremo activo instauró la demanda de la referencia, solicitando declarar terminado el contrato de leasing celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS, así mismo deprecó ordenar al demandado restituirle el bien inmueble objeto del precitado contrato y efectuar la correspondiente condena en costas.

Como hechos que sustentan el petitum demandatorio, el actor adujo que las partes de este trámite, el día 26 de junio de 2015 suscribieron el contrato de leasing habitacional No.

06012127200163271, a través del cual, el demandado se obligó a pagar al banco un canon mensual de un millón quinientos noventa y cinco mil pesos mensuales por doscientos cuarenta (240) meses, y como contraprestación el BANCO DAVIVIENDA le entregó en arrendamiento la casa distinguida con el número 17 de la manzana F, ubicada en la dirección carrera 3GN # 18-19 del municipio de Cartago, identificada con matrícula inmobiliaria No. 375-56659 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartago (V). Empero, el señor RAMIREZ ROJAS incumplió el convenio al incurrir en mora en el pago de las cuotas causadas en los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, y noviembre de 2019.

La demanda de la referencia fue admitida a través del auto No. 98 del 28 de enero de 2020, y la notificación del extremo pasivo se surtió el día 20 de mayo de 2021, sin que se pronunciara sobre el libelo introductorio dentro del término concedido para tal fin.

4. Premisas Jurídicas.

Teniendo en cuenta que el presente proceso tiene como objeto de estudio, el contrato de LEASING HABITACIONAL, es menester indicar, que este convenio "se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra"¹. Y, en tratándose de leasing habitacional, cuyo objeto es un bien inmueble destinado a vivienda, esta opción de compra siempre se pacta con el propósito de que el locatario adquiera el inmueble al final del contrato.

Este acuerdo, de naturaleza atípica, puede asimilarse al arrendamiento; sin embargo, contiene características que lo tornan en sustancialmente diferente al arrendamiento. A pesar de ello, ha sido admitido el acudir al proceso especial contemplado en el artículo 384 de C.G.P., con el propósito de obtener la restitución del inmueble objeto del contrato y declarar su terminación, norma que ordena la expedición de sentencia disponiendo la restitución, en el evento en que la parte demandada no presente oposición.

5. Caso Concreto

Efectuadas las precisiones jurídicas que anteceden, sigue esta sede judicial a analizar el presente asunto, a la luz de las probanzas allegadas al plenario.

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-734 de 2013.

Auscultados los anexos del libelo introductorio, se logró constatar que el BANCO DAVIVIENDA y el señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS celebraron el contrato de leasing habitacional No. 06012127200163271, el día 26 de junio de 2015, el primero en calidad de ENTIDAD AUTORIZADA y el segundo como LOCATARIO. En dicho acuerdo, la entidad autorizada se obligó a entregar la tenencia del inmueble distinguida con el número 17 de la manzana F, ubicada en la dirección carrera 3GN # 18-19 del municipio de Cartago, identificada con matrícula inmobiliaria No. 375-56659 de la oficina de registro de instrumento públicos de Cartago (V) y cedula catastral No. 01-030-711-0012-000 para su uso y goce. A cambio, el locatario consintió en pagar al banco un canon mensual de un millón quinientos noventa y cinco mil pesos mensuales por (240) doscientos cuarenta meses, y obtuvo el beneficio de "opción de adquisición" sin cancelar una suma de dinero adicional.

Así mismo, las partes convinieron en la cláusula vigésima sexta las causales de terminación del contrato, entre las cuales obra la mora en el pago de los cánones, advirtiendo que el BANCO ofrece noventa días hábiles contados a partir de la cesación del pago a fin de ponerse al día con la obligación, antes de ejercer acciones judiciales. Y fue precisamente la mora en el pago de cánones, la causal invocada por el extremo activo para solicitar la terminación del proceso y la restitución del inmueble mencionado, pues el locatario dejó de pagar las cuotas causadas en los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2019, afirmación que no fu desvirtuada por el extremo pasivo, quien estando enterado sobre la iniciación de esta actuación procesal, nada dijo al respecto.

En tal virtud, debe concluirse que el demandado incumplió el contrato de leasing habitacional ya especificado, dando pie a que se de aplicación a la cláusula vigésima sexta, y se proceda a la terminación del contrato, sin que para el efecto tenga que probarse la realización de requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula VIGESIMA OCTAVA, el locatario renunció a los requerimientos para constitución en mora en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el acuerdo.

Como corolario de lo expuesto, y en atención a lo normado en el numeral 3 del C.G.P., en donde se estipula que "Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución", es forzoso acceder a las pretensiones de la demanda, es decir, que se declarará la terminación del multicitado contrato por mora en el pago de los cánones pactados, y se ordenará la restitución del inmueble objeto de ese convenio, sin lugar a condena en costas por no haber presentado oposición.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago (V)**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero.- DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional No. 060 121 272 001 632 71 suscrito el día 26 de junio de 2015 entre el BANCO DAVIVIENDA y el señor JUAN DAVID RAMIREZ ROJAS, y que tuvo como objeto "el inmueble distinguida con el número 17 de la manzana F, ubicada en la dirección **carrera 3GN # 18-19** del municipio de Cartago, identificada con matrícula inmobiliaria No. **375-56659** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartago (V) y cedula catastral No. 01-030-711-0012-000", por el incumplimiento del locatario al incurrir en mora en el pago de los cánones mensuales pactados.

Segundo.- Como consecuencia de la anterior declaración, ORDENAR LA RESTITUCIÓN y entrega material al demandante BANCO DAVIVIENDA S. A. del bien inmueble relacionado en el numeral primero de este proveído, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

Tercero. - Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** la actuación previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos.

La Juez,

YULI LORENA OSPINA CASTRILLÓN

a.p.

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
CARTAGO - VALLE DEL CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Cartago - Valle, 19 DE JULIO DE 2021
La anterior providencia se notifica por ESTADO de la fecha, a las partes intervinientes.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO
Secretario

Firmado Por:

YULI LORENA OSPINA CASTRILLON

JUEZ

JUEZ -

JUZGADO DE CIRCUITO

CIVIL 001 CARTAGO-VALLE DEL CAUCA

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:

715a8e245794e1695781fe43b9820253358c5b0bce32c90fbd1a5bc5e4847df1

Documento generado en 16/07/2021 02:07:14 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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