

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, dieciséis 16 de junio de 2022

Rad. 2021-00257-00

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal – Restitución de Tenencia de bien mueble por leasing habitacional promovido por BANCOLOMBIA S.A. contra JOSÉ JOAQUÍN SANDOVAL ZABALETA.

I. ANTECEDENTES

1.1. Bancolombia S.A., por intermedio de apoderado judicial, promovió el presente proceso verbal de restitución contra JOSÉ JOAQUÍN SANDOVAL ZABALETA, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing habitacional 209654 suscrito el nueve (09) de abril de 2018, y en consecuencia ordenar la restitución de los inmuebles casa 23 y parqueadero 35 del Conjunto Residencial El Remanzo P.H., ubicados en la carrera 5ª No. 13A-19, del Municipio de Funza – Cundinamarca, e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1774726 y 50C-1774680.

1.2. Señaló, que el término de duración del contrato referido se estipuló en 180 meses, y se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$1.597.545 pagadero mes vencido, a partir del 18 de mayo de 2018, y así sucesivamente.

1.3. Relató, que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon mensual de arrendamiento, y, por tanto, incurrió en mora a partir del 18 de diciembre de 2020, sin que se haya avenido a normalizar la obligación.

1.4. Que en virtud del precitado contrato, el locatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retraso, o por el incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas.

1.5. Una vez subsanada la demanda, fue admitida a trámite el 28 de octubre de 2021, cuya providencia fue notificada al demandado en la forma dispuesta en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, no obstante, durante el término de traslado de la demanda, el demandado guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

2.2. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

A su vez, el leasing habitacional, se encuentra regulado en el artículo 2° del Decreto 1787 de 2004 modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2., normativa que lo define de la siguiente manera: “*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, 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*”.

Según la Jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, por la naturaleza atípica del contrato de Leasing habitacional se pueden aplicar, aunque no en sentido estricto¹, las normas para la restitución de inmuebles arrendado.

¹Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, providencia de marzo 15 de 2017

Así, también es claro que dentro de aquellos negocios imperan los diferentes consensos dispuestos por las partes participes de la relación contractual, puesto que el artículo 1602 del Código Civil consagra que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Seguidamente, se estipuló por parte del legislador en el mencionado compendio normativo que los contratos deben ser ejecutados de buena fe, y por consiguiente obligan a las partes a cumplir todo lo pactado, además, de las cosas que puedan emanar de la naturaleza de la obligación o por ministerio de la Ley.

2.3. En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de leasing habitacional 209654 destinado para adquisición de vivienda, suscrito el nueve (09) de abril de 2018 entre BANCOLOMBIA S.A. y JOSÉ JOAQUÍN SANDOVAL ZABALETA, que recoge el acuerdo de voluntades, respecto del cual se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, y, por tanto, goza de plena eficacia jurídica.

Además, constan en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

Sabido es, que de las obligaciones del arrendatario es cancelar la renta convenida en el lugar y tiempo estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, cuyo incumplimiento, en tratándose de contratos de arrendamiento legitiman al arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado, circunstancia que se estructura en el presente caso, en tanto afirma el demandante que el cese en el pago se produjo a partir del **18 de diciembre de 2020**, causal que no fue desvirtuada por la Locataria, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los mismos.

De esta suerte, ante la satisfacción por parte de BANCOLOMBIA S.A., de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y ante el silencio asumido por el locatario JOSÉ JOAQUÍN SANDOVAL ZABALETA, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la demandante para solicitar la restitución de los inmuebles objeto del contrato de leasing y la posibilidad jurídica de dictar sentencia en la forma y términos establecidos en los artículos 97 y 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación del contrato de leasing y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III.- RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento 209654, celebrado entre BANCOLOMBIA S.A y JOSÉ JOAQUÍN SANDOVAL ZABALETA, respecto de los inmuebles –casa 23 y parqueadero 35-, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1774726 y 50C-1774680, ubicados en la Carrera 5ª No. 13A-19, Conjunto Residencial El Remanzo P.H., del Municipio de Funza-Cundinamarca, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en los folios antes citados.

SEGUNDO: Ordenar al demandado restituir el bien motivo de la presente acción a la demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que los bienes no se entreguen, previa solicitud de la parte interesada, y sin necesidad de auto que lo ordene, se COMISIONA con amplias facultades a la Inspección Municipal de Funza. Por Secretaría, si fuere necesario, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, dos (2) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ