

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

### Rad. 2021-00837-00

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 de Restitución de Tenencia por leasing habitacional, promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JOHN ODAIR PINEDA FONTECHA Y MARISOL RUIZ ZAMBRANO.

### I. ANTECEDENTES

**1.1.** El BANCO DAVIVIENDA S.A, por intermedio de apoderada judicial, promovió el presente proceso en contra de los demandados JOHN ODAIR PINEDA FONTECHA Y MARISOL RUIZ ZAMBRANO, por virtud del cual solicitó declarar terminado el contrato de leasing habitacional celebrado el 13 de junio de 2017, junto con los otros sí de fechas 06 de septiembre de 2018 y 03 de marzo de 2021, y en consecuencia, ordenar la restitución del bien objeto del contrato, identificado con el FMI 50N-20799174, ubicado en la Carrera 2 # Casa 38, Vereda Pueblo Viejo Condominio Summer Hill del municipio de Cota, Cundinamarca, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 279 del 31 de marzo de 2017 de la Notaria Única de Cota, como quiera que desde el día 01 de mayo de 2021, los locatarios se encuentran en mora de cancelar los cánones de arrendamiento.

**1.2.** Señaló, que el término de duración del contrato referido se pactó por el término de 240 meses, estableciéndose un canon de arrendamiento equivalente a \$6.720.000 mensuales, no obstante, a partir del 01 de mayo de 2021, los demandados incumplieron con el pago de dicha obligación.

Finalmente señaló que, en la cláusula vigésima octava del contrato, los demandados renunciaron a los requerimientos para constituirse en mora.

**1.3.** La demanda fue admitida a trámite el 27 de enero de 2022, y notificada a los locatarios en la forma dispuesta en el Decreto 806 de 2021, quienes durante el término del traslado guardaron 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.** Ahora bien. 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 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”*.

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 estricto<sup>1</sup>, las normas para la restitución de inmueble arrendado. 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”*.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, providencia de marzo 15 de 2017

**2.3.** En el presente asunto, fue aportado al expediente el contrato de leasing habitacional destinado para adquisición de vivienda familiar, que recoge el acuerdo de voluntades respectivo, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JOHN ODAIR PINEDA FONTECHA Y MARISOL RUIZ ZAMBRANO, respecto del cual se presume su autenticidad, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

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.

**2.3.** Sabido es, que la principal de las obligaciones del Locatario 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, legitima 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 **01 de mayo de 2021**, causal que no fue desvirtuada por los Locatarios, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los mismos.

De esta suerte, la satisfacción por parte de BANCO DAVIVIENDA S.A. de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y ante el silencio asumido por los demandados, forzoso es concluir el derecho que le asiste a la entidad demandante para solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato de leasing y la posibilidad jurídica de dictar sentencia tal como lo determina el artículo 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 LEASING HABITACIONAL CELEBRADO ENTRE EL BANCO DAVIVIENDA Y JOHN ODAIR PINEDA FONTECHA Y MARISOL RUIZ ZAMBRANO**, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20799174, ubicado en la Carrera 2 # Casa 38, Vereda Pueblo Viejo Condominio Summer del municipio de Cota, Cundinamarca, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 279 del 31 de marzo de 2017 de la Notaria Única de Cota.

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

En caso de incumplimiento, para la entrega del inmueble se COMISIONA con amplias facultades a la Inspección del Municipio de Cota y/o autoridad competente. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de tres (3) SMMLV.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**