

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FUNZA - CUNDINAMARCA, VEINTISÉIS (26) DE ENERO DE 2024

RADICADO No. 2021-00643-00

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalidelo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal -Restitución de tenencia de bien inmueble-, por contrato de Leasing Habitacional promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JUAN HERNANDO HERNANDEZ.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

I. ANTECEDENTES

BANCO DAVIVIENDA S.A. demandó al señor JUAN HERNANDO HERNÁNDEZ para que mediante proceso verbal de restitución se hicieran las siguientes declaraciones:

“Declarar terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000451800222566 de fecha 14 de noviembre de 2019, suscrito entre la arrendadora BANCO DAVIVIENDA S.A., y el arrendatario JUAN HERNANDO HERNANDEZ, respecto del inmueble ubicado en la carrera 1 MZ F LT 44 en el municipio de Subachoque – Cundinamarca, e identificado con el FMI 50N-20805099, en razón al incumplimiento contractual de la parte demandada, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 14 de noviembre de 2020.

Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del referido inmueble que se encuentra comprendido dentro de los linderos que se encuentran en la escritura No. 2640 del 11 de octubre de 2019 otorgada en la Notaría 025 del Circuito Notarial de Bogotá, junto con la condena de las costas judiciales.

2. Las pretensiones se sustentaron en los hechos que a continuación se sintetizan:

2.1. Que mediante contrato de leasing habitacional suscrito el 14 de noviembre del 2019 entre BANCO DAVIVIENDA S.A., como parte arrendadora y el señor JUAN HERNANDO HERNANDEZ, en calidad de arrendatario, se entregó la tenencia del inmueble ubicado en la carrera 1 MZ FLT 44 en el municipio de Subachoque (Cundinamarca), destinado a vivienda familiar, y que el contrato se celebró por la suma de \$200.250.000, por el término de doscientos cuarenta (240) meses, a razón del pago de un canon mensual de \$2.660.000 junto con los cargos por concepto de seguros contratados.

2.2. Señala que el demandado incumplió el contrato de arrendamiento antes indicado, como quiera que se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 14 de noviembre de 2020 hasta la fecha.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 20 de enero de 2022, ordenándose entre otras cosas, notificar la existencia del proceso al demandado en los términos de los artículos 291 y 292 del CGP.

El demandado Juan Hernando Hernández, pese a que contestó la demanda, no fue escuchado al no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, tal como se indicó en auto del pasado 28 de julio de 2023 (*arch. dig. No. 16*).

III. CONSIDERACIONES

-PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado el avalúo catastral y por el lugar de ubicación del bien dado en tenencia conforme a los artículos 26 y 28 del C.G.P., así mismo, el libelo introductor cumple con la

totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

-PROBLEMA JURIDICO

Se contraerá a determinar si el demandado incumplió con su obligación de cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos pactados en el contrato con ocasión a la tenencia que le fue entregada sobre el inmueble ubicado en la carrera 1 MZ F LT 44 en el municipio de Subachoque (Cundinamarca).

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho sostendrá la tesis de que la parte demandada ciertamente incumplió con la obligación de cancelar la renta en la forma y términos pactados en el contrato de arrendamiento.

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 estricto, 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”*. 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.

Señala el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión en los términos allí previstos, así como también con prueba testimonial siquiera sumaria; es decir, el demandante al momento de presentar la demanda tiene la carga probatoria de demostrar la existencia del contrato en que pretende soportar sus pretensiones.

Al tenor de lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, los requisitos fundamentales para dictar una sentencia de restitución de forma inmediata son: **i)** Que se acompañe a la demanda una prueba suficiente que acredite la existencia de una relación jurídica entre las partes, de la que se derive la tenencia de un bien mueble o inmueble en favor del arrendatario; **ii)** Que el demandado no presente oposición alguna dentro del término de traslado o que no sea escuchada.

Para tal efecto, la parte actora aportó contrato de leasing habitacional No. 06000451800222566 de fecha 14 de noviembre de 2019, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del (los) bienes, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue desconocido ni tachado de falso por la parte demandada, por lo tanto, de conformidad con el artículo 244 del CGP., se presume auténtico y por ende su contenido le es oponible frente a cada una de las obligaciones a las que allí se comprometió, pues recordemos que todo contrato celebrado legalmente es una ley para los contratantes, tal como se establece del artículo 1602 del C. Civil.

Dicho contrato da cuenta de la relación negocial existente entre las partes, la que se trata de terminar por el incumplimiento de los arrendatarios, al no cancelar los cánones de arrendamiento desde el 14 de noviembre de 2020,

afirmación respecto de la cual no se hizo ningún reparo, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora; constituyéndose así en plena prueba del incumplimiento contractual referido en el escrito introductorio.

Bajo ese panorama, resulta procedente dar aplicación a lo normado en el numeral 3°, artículo 384 ibídem que reza al tenor: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone dentro del término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1° del artículo 384 del C. G. del P., esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de leasing habitacional corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado como quedo aquí demostrado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000451800222566 de fecha 14 de noviembre de 2019 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A contra JUAN HERNANDO HERNÁNDEZ, respecto del bien inmueble identificado en la demanda, que dio origen a este proceso de restitución.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado JUAN HERNANDO HERNÁNDEZ restituir el inmueble motivo de la presente acción a la sociedad demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que el bien no se entregue en el término aquí fijado, **previa solicitud de la parte interesada, y sin necesidad de auto que lo ordene**, se **COMISIONA** con amplias facultades a la Inspección de Policía y/o Alcaldía del Municipio de Subachoque. Por Secretaría, 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, cuatro (4) S.M.M.L.V.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chris Roger Eduardo Baquero Osorio', written in a cursive style.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ