

Ref.: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
Rad.253073103002202000113-00  
VERBAL: RESTITUCIÓN DE TENENCIA.  
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
Demandados: LUÍS EDUARDO VILLARRAGA CARTAGENA

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL

### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Tres (3) de Mayo de dos mil Veintiuno (2021).

### PROBLEMA JURÍDICO

Proferir sentencia que defina las pretensiones de la demanda dentro del proceso de la referencia, surtido como se encuentra el trámite propio de esta instancia y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, y lo que conforme a derecho corresponda en el presente asunto.

### SITUACIÓN FÁCTICA

#### Las pretensiones

En el libelo incoativo de la presente acción, la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A., por conducto de gestor especialmente designado, llamó al proceso en calidad de demandado a LUÍS EDUARDO VILLARRAGA CARTAGENA - locatario para que previa citación y audiencia se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional de fecha 25 de Octubre de 2016 No. 6016359600014269, respecto del bien inmueble identificado en la demanda y en consecuencia, se ordenara su restitución real y material.

Se invocó como causal de terminación del contrato el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, por incurrir en mora en el pago desde el 25 de Diciembre de 2019.

#### Los hechos

Para sustentar las súplicas, se afirmó que el 25 de Octubre de 2016, el extremo procesal suscribió contrato de Leasing Habitacional, en virtud del cual el demandado recibió el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307 – 9243, distinguido con el Número 33A-64 de la CARRERA 8° con la CALLE 33A de la URBANIZACION

ROSABLANCA del municipio de Girardot - Cundinamarca, alinderada así: Por el NORTE: En 30.00 Mts., con el lote de propiedad de Eduardo Rubio; Por el SUR: En 30.00 Mts., con el Lote N° 1 de la Manzana K, según plano de loteo de Urbanización Rosablanca. Por el ORIENTE: En 10.00 Mts., con el lote N° 13 de la Manzana k; y por el OCCIDENTE: En 10.00 Mts., con la Carrera 8.

La duración del contrato sería de 180 meses, a partir del 25 de Noviembre de 2016. El valor del bien fue de \$350'000.000.00; valor del contrato \$280'000.000.00.

Como contraprestación, pagarían a partir del 25 de Noviembre de 2016, cánones de arrendamiento por valor mensual de \$ 3'335.000,00.

En el contrato se estipuló una opción de adquisición (Cláusula Vigésima Séptima (Fl.24) y se pactó como fecha para el ejercicio de esta opción los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo del leasing.

Como causales de terminación (cláusula vigésima sexta, folio 22) se fijaron, entre otras, la mora en el pago de los cánones. Además se convino, en el párrafo de esta misma cláusula, que en caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el locatario haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciera, el locatario se colocará en mora de entregar el bien respectivo.

En la cláusula vigésimo quinta (folio 21) se convino la restitución del bien a la terminación de este contrato por cualquier causa el locatario se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que esta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. (...)

A la fecha de presentación de la demanda el locatario adeuda al demandante los cánones desde el mes de Diciembre de 2.016 hasta Septiembre 25 de 2.020, más sus intereses de mora.

A la fecha de presentación de la demanda el locatario está en mora respecto de los cánones dejados de cancelar, señalándose ésta como la causal que motivó la solicitud de terminación del contrato y por ende, la restitución del bien objeto del mismo.

Igualmente se observa que en la cláusula vigésimo Octava el demandado renuncia expresamente a los requerimientos para su constitución en mora.

#### La actuación procesal.

La demanda fue admitida mediante auto de 16 de Diciembre de 2020 y de la misma se ordenó su notificación y traslado a la parte demandada, diligencia que se cumplió notificándose por conducta concluyente al

demandado, como se detalla a folio 118 a 124, quien dentro del término de ley para contestar guardo silencio, pues manifestó expresamente su intención de entregar el inmueble.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y CONSIDERACIONES LEGALES**

En el presente asunto se encuentran ajustados a ley los presupuestos jurídico-procesales que exige la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, por lo que la decisión debe ser, como lo es, necesariamente de mérito.

Respecto de las disposiciones de carácter sustancial y procesal aplicables al contrato de leasing se tiene:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes quienes, por ende, quedan obligadas a cumplir lo en él pactado, lo mismo que todo lo que emane de su naturaleza, debiéndose, por lo demás, ejecutar de buena fe.

En tanto de lo anterior el artículo 385 del Código General del Proceso, señala el trámite a seguir para efectos la restitución de bienes dados en arrendamiento, en otros procesos de restitución de tenencia.

Naturaleza jurídica del contrato de leasing:

En sentido amplio se puede indicar que el leasing es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Bajo el supuesto anterior puede señalar que el leasing, en lenguaje jurídico común es un contrato de arrendamiento, con la excepción de que el arrendador siempre se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente decreto. (Parágrafo del art. 1ro del Decreto 17878 de 2004),

De acuerdo a lo dicho se tiene entonces que estando revestido el contrato de arrendamiento de bienes mueble e inmuebles de todas las formalidades legales, obliga a las partes a cumplir lo en él pactado, esto es, al arrendador o a la Compañía de Financiamiento Comercial o entidad autorizada, a entregar al arrendatario o locatario, el bien objeto del negocio jurídico celebrado para que goce y disfrute de él, en tanto que los demandados, en su calidad de arrendatarios o locatarios, debían pagar a la arrendadora el respectivo canon de arrendamiento dentro del término convenido y como una retribución o contraprestación para la arrendadora al verse privada del uso y goce del bien arrendado.

Hecha la reflexión precedente, sobre la naturaleza y características del contrato de arrendamiento, bajo la modalidad de leasing, se observa por el despacho, que es evidente que el contrato de que trata el proceso de la referencia, ajustado entre las partes satisface a plenitud los requerimientos legales a que está sujeto este tipo de acuerdos. Si se atiende, en efecto, a la definición que del contrato de arrendamiento financiero que suministra el artículo 3ro del Decreto 1787 de 2004.

Expresa la norma referente a la *Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar*, que “*Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, 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..*”

Además de la anterior norma que regula la materia del contrato de arrendamiento financiero, se deberá acudir en lo pertinente, para efectos de su interpretación, a las normas del Código Civil. Y sin que se requiera de un exhaustivo estudio sobre la materia, es inocultable que, aplicadas al contrato materia de la presente acción de restitución las normas que son propias del arrendamiento, se advertirá que la inclusión de cláusulas en el mismo respecto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, facultaron a la arrendadora para solicitar la terminación del contrato de leasing financiero respecto del bien identificado en la demanda y su consecuente restitución material.

Entonces, ante el incumplimiento por parte del arrendatario de la cláusula 26 del contrato de leasing, se entiende que el locatario no tenía el ánimo de hacerse a la propiedad del inmueble entregado en virtud del mismo, motivo por el cual la restitución demandada está llamada a prosperar.

De modo que al no haber dado cumplimiento al pago de los cánones mes vencido de acuerdo a lo estipulado en dicho contrato, y en atención a la deuda del mes de Diciembre de 2.016 hasta Septiembre 25 de 2.020, que sobrepasan los noventa (90) días para proceder a las acciones judiciales del caso, y de que trata el parágrafo primero de la cláusula 22 del contrato, lo procedente es la restitución del bien dado en leasing, tal como lo dispuso la cláusula acabada de citar.

Todo ello, unido a que el arrendatario al notificarse de la demanda no propuso las excepciones que la ley procesal le confiere para ejercitar su derecho a la defensa, permiten afirmar, sin vacilación, que no otra sino la determinación que se adoptara para poner fin al litigio, esto es declarar terminado el contrato con fundamento en el no pago de las rentas señaladas anteriormente y, en consecuencia, ordenar la restitución solicitada, será la que se señale en la parte resolutive de esta providencia.

De acuerdo con lo antes señalado y teniendo en cuenta las reglas sentadas en el citado artículo y que conforme con lo prescrito en el numeral 3° del art. 384 del Código General del Proceso, al no haberse desvirtuado por los

demandados el cargo a ellos endilgados en el libelo, esto el no pago oportuno de los cánones adeudados antes señalados, para la fecha de presentación de la demanda, se impone acceder a lo en ella impetrado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito** de Girardot, Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

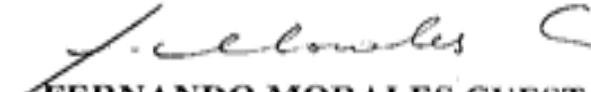
**PRIMERO. DECLARAR TERMINADO** el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 6016359600014269 de fecha 25 de Octubre de 2016, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S. A., como entidad arrendadora y el señor LUÍS EDUARDO VILLARRAGA CARTAGENA, como arrendatario, sobre el siguiente bien inmueble, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° No. 307 – 9243, distinguido con el Número 33A-64 de la CARRERA 8° con la CALLE 33A de la URBANIZACION ROSABLANCA del municipio de Girardot - Cundinamarca, alinderada así: Por el NORTE: En 30.00 Mts., con el lote de propiedad de Eduardo Rubio; Por el SUR: En 30.00 Mts., con el Lote N° 1 de la Manzana K, según plano de loteo de Urbanización Rosablanca. Por el ORIENTE: En 10.00 Mts., con el lote N° 13 de la Manzana k; y por el OCCIDENTE: En 10.00 Mts., con la Carrera 8.

**SEGUNDO. CONDENAR**, como consecuencia de lo anterior al señor **LUÍS EDUARDO VILLARRAGA CARTAGENA**, como locatario, que en el término máximo de cinco (05) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, **RESTITUYA** a la entidad arrendadora, BANCO DAVIVIENDA S. A., el bien inmueble mencionado en el numeral anterior.

**TERCERO. SIN CONDENA EN COSTAS**, por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**