



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Quince (15) de Febrero de Dos Mil Diecinueve (2.019).

Se encuentra al despacho el presente proceso ejecutivo impropio propuesto por el señor **ROBERTO DUQUE PEREIRA**, a través de apoderado judicial, en contra de **JAVIER ROA FLOREZ**, para resolver lo que en derecho corresponda.

Mediante auto del 30 de agosto del año anterior se libró mandamiento de pago en contra del demandado y se ordenó en su numeral quinto notificar a la parte ejecutada como lo dispone el artículo 291 del Código General del Proceso, sin embargo se observa que desde la referida fecha, no se ha notificado el demandado y tampoco se observa que repose en el expediente el cotejado de la notificación personal y de aviso al mismo, teniendo en cuenta que ya ha transcurrido un término más que prudencial para que a la fecha ya obre dentro del proceso.

Así las cosas se necesario requerir al señor **ROBERTO DUQUE PEREIRA** para que en el término de treinta (30) días contados a partir de la notificación por estado de este proveído proceda a materializar a cabalidad de manera íntegra la notificación del demandado en el término señalado en el artículo 291 y 292 del C.G. del P.

En razón y mérito de lo expuesto, la Juez Tercero Civil del Circuito de Cúcuta.

RESUELVE:

PRIMERO: REQUERIR a la parte demandante para que en el término de los treinta (30) días contados a partir de la notificación por estado de este proveído proceda a materializar a cabalidad la notificación del demandado en los términos señalados en el artículo 291 y 292 del C.G. del P., so pena de entrar a estudiar la viabilidad de dar aplicación o no al desistimiento tácito de que trata el artículo 317 del C.G. del P

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE.

La Juez,


SANDRA JAÍMES FRANCO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Quince (15) de Febrero de dos mil diecinueve (2.019).

Se encuentra al Despacho la presente demanda Ejecutiva Hipotecaria de Mayor Cuantía promovida por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** legalmente representado, a través de apoderada judicial, contra **LEDDYS MAGALY SANCHEZ BLANCO** para decidir lo que en derecho corresponda.

Siguiendo el trámite previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso, este Despacho procedió a revisar en primer momento la liquidación del crédito presentada por el BANCO DAVIVIENDA S.A., vista a folio (97 al 98); observándose que la misma se ajusta a lo establecido en el mandamiento de pago, pagares No. 05706066100196648 saldo capital por valor de \$201.311.165.04 y la suma de \$15.711.794.06 por concepto de los intereses de plazo sobre el capital de las cuotas en mora debiendo el despacho por tanto disponer su APROBACIÓN.

Asimismo, como se observa la constancia secretarial donde se coloca en conocimiento la liquidación de costas, toda vez que efectivamente se cumple con los requisitos dispuestos en el artículo 366 del Código General del Proceso, ya que naturalmente se encuentran en la liquidación todos los gastos y expensas procesales, así como también se tuvo en cuenta las agencias en derecho fijadas, se procederá a su aprobación.

Por último, teniendo en cuenta la solicitud de la parte actora de oficiar al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cúcuta, para que envíe la diligencia de secuestro, a ella se accederá por ser procedente de conformidad con el *in fine* del inciso primero del numeral 6º del artículo 468 del C.G. del P.

En razón y mérito de lo expuesto, la Juez Tercero Civil del Circuito de Cúcuta de Oralidad,

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la liquidación del crédito presentada por el BANCO DAVIVIENDA S.A., por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: APROBAR LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS presentada dentro del presente proceso y vista a folio que precede, por un valor total de **Cinco Millones Sesenta y seis mil cuatrocientos pesos M/cte. (\$5.066.400,00).**

TERCERO: OFICIAR al Juzgado Sexto Civil del Circuito a fin de que remita copia de la diligencia de secuestro del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 260 – 229217 que reposa dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario radicado bajo el No. 2017 – 00304 seguido por RAUL USCATEGUI y en contra de la aquí demandada LEDDYS MAGALY SANCHEZ BLANCO.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE.

La Juez,

SANDRA JAMES FRANCO

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Quince (15) de Febrero de Dos Mil Diecinueve (2019)

Se encuentra al despacho la presente demanda promovida por **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.**, a través de apoderada judicial, en contra del señor **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA**, a fin de que se decidan las siguientes pretensiones:

1. Que se declare que el señor **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA**, incumplió el contrato de LEASING No. M02630011024403069600278862, celebrado con el BANCO BBVA COLOMBIA, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento mensuales pactados desde el 08 de marzo de 2018, al igual que en el pago de los seguros y primas a su cargo.
2. Que como consecuencia de lo anterior, se declare terminado el contrato de Leasing Habitacional No. M0263001102440369600278862.
3. Que se ordene al demandado señor **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA**, restituirle a su mandante el bien inmueble correspondiente a: Una casa para habitación construida sobre un lote de terreno propio que mide 9.85 metros de frente, por 18.00 metros de fondo, ubicado en la Calle 0AN 7E-26, Avenida 7 y 8E de Cúcuta, cuyos linderos y medidas se encuentran en la escritura pública No. 737 del 15 de abril de 2015 levantada en la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, distinguido con la matrícula Inmobiliaria No. 260-29871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
4. Que la restitución del bien inmueble deberá efectuarse al representante legal de la demandante y en el término que el señor juez señale para comisionar al respectivo funcionario.
5. Que se condene en costas, gastos y agencias en derecho al demandado.

Como hechos de la demanda y que sirven de apoyo a las pretensiones, se expusieron, los siguientes:

1. Que la entidad demandante, en su calidad de propietaria, celebro con el señor HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA, en calidad de Locatario, mediante documento privado de fecha 27 de Marzo de 2015, un CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. M026300110244403069600278862, en relación con el bien inmueble consistente en una Casa para habitación, construida sobre un lote de terreno propio, que mide 9.85 metros de frente, por 18.00 metros de fondo, ubicado en la Calle 0 A N 7E-26, Avenida 7 y 8E de Cúcuta, cuyos linderos y medidas se encuentran en la escritura pública No. 737 del 15 de abril de 2015 levantada en la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, distinguido con la matricula Inmobiliaria No. 260-29871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
2. Que el señor HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA, en calidad de locatario, según lo pactado en el contrato, recibió la tenencia de los activos ya descritos, es decir del bien inmueble objeto de restitución, de propiedad de BBVA COLOMBIA, de manos del proveedor.
3. Que el contrato de Leasing Habitacional, se celebró por el termino (240) meses contados a partir del día 21 de abril de 2015.
4. Que en el contrato de Leasing Celebrado, las partes pactaron por concepto de canon periódico durante la vigencia del convenio, un canon pagadero mes vencido de (\$723.830,30), valor que incluye capital e intereses de plazo, el cual debía efectuarse manera puntual y así sucesivamente en cada mensualidad hasta el vencimiento del plazo otorgado.
5. Que el Locatario o deudor, se encuentra atrasado en los cánones causados desde el día 05 de marzo de 2018 al 04 de septiembre de esa misma anualidad, y así sucesivamente en aquellos cánones que con posterioridad se causaron hasta la entrega física del inmueble, adeudando incluso los intereses de plazo de dicha periodicidad, por un valor de (\$4.180.291,26).
6. Que la mora del locatario fue establecida en el contrato como una causal para la restitución del bien inmueble, y:
7. Que en el contrato de Leasing citado, aparece expresamente la renuncia de todo tipo de requerimiento, para constituir en mora al deudor locatario.

Con la demanda se acompañó como prueba para demostrar la existencia del contrato referido, copia del documento "CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR M026300110244403069600278862" visto a folios 10 a 23 de este cuaderno, celebrado entre BBVA COLOMBIA S.A., como arrendador y el señor **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA** como locatario, respecto del bien objeto de restitución.

Igualmente, se aportó el Certificado de Tradición del bien inmueble aquí solicitado, esto es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-29871, el cual luce a folio 24 a 25 de este cuaderno, el certificado de Existencia y Representación de la entidad demandante visto a folio 5 a 9 y copia de la escritura pública No. 0737 del 15 de abril de 2015 levantada en la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, como deviene de los folios 26 a 35 de este mismo expediente.

Dentro del trámite procesal se desprende que mediante proveído de fecha 20 de septiembre de 2018, este despacho judicial, inadmitió la demanda de la referencia, concediéndole a la parte demandante el termino de 5 días para la subsanación correspondiente, observándose que en oportunidad la misma efectuó las aclaraciones del caso como se evidencia del contenido de los folios 38 a 43 de este cuaderno, siendo precisamente el escrito demandatorio allí aportado, el tenido para todos los efectos procesales, lo que incluye la relación de los hechos que en principio se expusieron.

Por estimar el Juzgado que la demanda reunía los requisitos y formalidades legales, mediante auto de fecha 11 de Octubre 2018, procedió a aceptar la subsanación y como consecuencia a su admisión, dándole el trámite del Proceso Verbal, con aplicación de las disposiciones especiales para estos procesos de restitución, como lo son los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

En el auto admisorio de la demanda se ordenó notificar personalmente a la parte demandada conforme lo dispone el artículo 291 del Código General del Proceso, por lo cual la parte demandante interesada en este acto, procedió a realizar las gestiones pertinentes para la notificación personal tal como luce a folios 51 a 54 de este cuaderno, observándose que el demandado señor **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA**, se hizo presente ante la secretaria del despacho el día 10 de diciembre de 2018, con el fin de notificarse personalmente como se denota del acata que en este sentido se dejó a folio 55 del expediente, momento a partir del cual contaba con el termino de ley para ejercer su derecho de contradicción y defensa.

Se observa, que el demandado otorgo poder especial a un profesional del derecho, quien procedió a dar contestación a la demanda como se desprende del contenido de los folios

56 a 101 de este cuaderno, quien si bien en oportunidad presento escrito de contestación de la demanda, la misma fue inadmitida mediante proveído de fecha 28 de enero de 2019, por las causales allí señaladas, entre ellas, la insuficiencia del poder otorgado al profesional del derecho y la no suscripción del escrito de contestación, concediéndose le para efectos de la adecuación y corrección de ello, el termino de cinco (5) días para que dichas formalidades fueran corregidas.

Bien, se observa que en el término concedido por el despacho el apoderado judicial de la parte demandada, no efectuó las aclaraciones y enmendaduras correspondientes de su escrito de subsanación, siendo esta razón suficiente, para proceder con el rechazo de la misma en aplicación análoga del artículo 90 del Código General del proceso, por ser esta la consecuencia jurídica impuesta por el legislador, ante falta de subsanación solicitada. Todo lo cual se hará constar en la parte resolutive de este auto.

Aunado a lo anterior, debe resaltarse que en tratándose de proceso de esta naturaleza, se ha establecido como sendero jurídico de la defensa que para efectos de escuchar al demandado, el mismo debe consignar el monto correspondiente a los cánones adeudados, aspecto que se recopila en el contenido del Numeral 4º artículo 384 del Código General del Proceso, aplicable para este asunto, por remisión expresa que hace el artículo 385 ibídem, así;

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en efecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedido por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

No obstante lo anterior, como toda regla general tiene su excepción, en asuntos como el que nos ocupa la misma guarda relación con el hecho de que el demandado en su intervención manifieste a ciencia cierta su desconocimiento frente al contrato o refiera circunstancias que pongan ciertas dudas sobre su existencia, tal como se desprende de lo dicho por la Honorable Corte Constitucional en su Sentencia T-118 de 2012, en la que ha tenido en cuenta aspectos de estudios de constitucionalidad de la norma que establece la excepción al derecho de defensa contemplada en los numerales 3º y 4º del artículo 384 del Código General del proceso), de la siguiente manera:

***“La constitucionalidad de las cargas procesales que limitan el derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de inmueble arrendado.*”**

5. *En diferentes oportunidades el Tribunal Constitucional ha encontrado ajustadas a la Carta Política las limitaciones al derecho de defensa del arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Restricciones que lo obligan a consignar el valor total de los cánones adeudados como presupuesto para ser escuchado en el juicio, o que haya cancelado el valor de los costos de servicios, cosas o usos conexos y adicionales que hayan asumido en virtud del contrato, e incluso que durante el trámite del proceso de restitución de tenencia de inmueble arrendado continúe con el pago de la renta mientras este culmina.*

5.1. *Inicialmente, la Corte analizó en la sentencia C-070 de 1993 la carga procesal establecida en el parágrafo 2°, numeral 2°, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, la cual consiste en que el demandado para ser oído en juicio debe pagar a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento o presentar los recibos de cancelación de la renta, de ahí que dijo:*

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

...

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones”.

5.2. Más adelante, en sentencia C-056 de 1996 esta Corporación con similares argumentos a los anotados consideró que el numeral 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no era contrario a la Constitución, al exigirle al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, que cualquiera que fuere la causal invocada, el arrendatario debía consignar a órdenes del juzgado los cánones que se causaran durante el proceso so pena de no ser oído. Además, adujo que no sería lógico pedirle al demandado que cancele las rentas adeudadas para ser escuchado en el juicio, y a su vez relevarlo del pago de los cánones durante el proceso, puesto que la presentación de la demanda no modifica las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes

5.3. Posteriormente, en la Sentencia C-886 de 2004, la Corte estudió la constitucionalidad del artículo 37 de la Ley 820 de 2003: norma según la cual, cualquiera que fuera la causal invocada en el proceso de restitución de inmueble arrendado, el demandado, para ser oído, deberá presentar "la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos". Disposición que fue declarada exequible de forma condicionada, bajo el entendido de que esta carga procesal sólo operaría si la causal invocada para la restitución del inmueble era la establecida en el numeral 2° del artículo 22 de la misma ley, es decir, el impago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio en razón a la evidente conexión entre las dos normas.

5.4. De otro lado, la Sala Séptima de Revisión ha puntualizado que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC, comprende dos supuestos principalmente:

1) "Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos períodos; a falta de éstos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.

2) Los supuestos en los que la demanda se presenta por cualquiera de las causales establecidas en la ley, caso en el cual el demandado debe acreditar que canceló los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda por el tiempo que dure el proceso, mediante: a) la presentación de la consignación realizada a órdenes del juzgado o títulos de depósito respectivos o b) la exhibición de los recibos de pagos hechos directamente al arrendador". (Subrayado fuera del texto original)

Precedente que traído al caso de estudio, nos permite concluir la no configuración de alguna de las hipótesis antes mencionadas, esto es, que el demandado haya efectuado el pago de los cánones presuntamente adeudados, o que haya realizado manifestaciones debidamente fundamentadas que pusieran en tela de juicio la existencia del contrato que aduce el demandante, más aun cuando su intervención no trascendió de lo formal, pues como se anotó el demandado ni siquiera efectuó la corrección que preciso en este aspecto le impuso el despacho.

Así las cosas, habiéndose arrimado el contrato de arrendamiento financiero (Modalidad leasing) y no siendo necesario decretar pruebas de oficio se procede a dictar sentencia escrita en razón a las siguientes;

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda recae sobre un bien inmueble, el cual se rige por las reglas propias de la relación contractual, como lo es la modalidad de leasing financiero.

En sentido amplio el leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspassa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

En esta medida son características del contrato aludido, las siguientes:

1°- Es Bilateral; hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras;

2°- Es Consensual; para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito y en el caso de leasing inmobiliario,

no es extraño que, además, se eleve a escritura pública. No obstante, el artículo 4 del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004 señala que los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deben celebrarse por escrito;

3°- Es Oneroso; ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico, gravándose cada uno en beneficio del otro;

4°- Es Conmutativo, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Las ventajas que esperan derivar las partes del contrato pueden ser determinadas desde el mismo momento de celebración del contrato;

5°- Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato. Las obligaciones de las partes se cumplen a cada instante, periódico y continuamente;

6°- Es de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta. Inclusive, si el locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de leasing como arrendadora siempre es una sociedad comercial, lo que hace incuestionable el que el contrato se rija por las disposiciones de la ley mercantil, y;

7°- Es principal; subsiste por sí solo sin necesidad de otro contrato.

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: "*Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra*".

El leasing Financiero, es una de las modalidades de leasing que consiste en un contrato en virtud del cual una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LA LEASING, entrega a una persona natural o jurídica denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un bien que este último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho de adquirir el activo por el valor de la opción de compra.

Son elementos esenciales del leasing financiero: 1°- La entrega de un bien para su uso y goce; 2°- El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; 3°- La existencia, en favor del locatario, de

una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo, y 4°- Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Con relación a esta clase de contrato, la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes. (...)

La sola reseña de la convención materia de exegesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales en torno al contrato de leasing, que –en un sentido amplio- también denomina “arrendamiento financiero”, tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1°). (...)

Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceden el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes

busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutirlos, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante –, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”.

El contrato leasing se ha tenido como un contrato atípico, puesto que mezcla dos tipos de contratos la venta y el arrendamiento. quedando, para una parte de la doctrina nacional de esta forma tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero. Sin embargo, para otros, la normativa en la materia es bastante precaria, lo que hace concluir que ésta insuficiencia legal impide calificar como típico al contrato de leasing, toda vez que el legislador no ha reglamentado el contrato con la especificidad requerida, suficiente como para darle cuerpo de un contrato típico, sin que ello signifique que se desdibuje la naturaleza independiente y especial de éste contrato frente a otras figuras contractuales. En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario, al paso que en el operativo es permanecer en poder del arrendador.

Por otra parte, el arrendador leasing para recuperar un bien dado en leasing a un locatario incumplido podrá acudir a un proceso de Restitución de Tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso, sin que ello signifique que se ésta extinguiendo la obligación del locatario de cancelar la cartera vencida.

El leasing tiene su propia naturaleza y no puede ser calificado o asimilado a otros tipos contractuales. Es un contrato de leasing, y solamente se podrá acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando una situación no se encuentre regulada por la ley ni por el contrato de leasing o no exista costumbre mercantil sobre el particular.

En este orden de ideas, resulta claro que, por la naturaleza del contrato y de acuerdo a las disposiciones legales, su terminación se regula por las condiciones pactadas por las partes.

Las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, se concretan a las siguientes:

A) Que se acredite la existencia del respectivo contrato en el que el demandante tenga la calidad de arrendador y el demandado la de arrendatario.

B) Que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea el mismo pretendido en restitución mediante la demanda.

C) Que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

En cuanto a la primera condición, relacionada con la existencia del contrato de arrendamiento entre quienes son parte demandante y demandada en el proceso, tenemos que aparece plenamente demostrado la existencia del vínculo contractual, lo cual se acredita mediante la prueba documental aportada al proceso, específicamente a folios 10 a 23 y folio 43 de este cuaderno; prueba que da certeza que en la actualidad la entidad financiera demandante ostenta la calidad de arrendador, y el demandado la de Locatario, respecto del inmueble solicitado en restitución, y en virtud del contrato cuya declaratoria de terminación se pretende.

Condición en la que vale resaltar que si bien se aportó en copia simple el contrato del cual se solicita su terminación, nuestro Código General del Proceso, introdujo de manera expresa esta posibilidad, en especial en el inciso 2º del artículo 244 cuando señaló: “Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.”

Es por lo anterior, que diremos en principio que el documento aportado por la parte demandante existe en la vida jurídica, máxime cuando el demandado no hizo uso de las herramientas jurídicas relacionadas con la oposición o tacha contenida en el artículo 269 del Código General del Proceso, concluyéndose del contrato aportado que fungen como partes del mismo el arrendatario y arrendador que conforman este proceso de restitución, emanándose de ello un vínculo de carácter contractual entre los mismos y la configuración de este presupuesto.

En lo que refiere a la segunda condición, y que hace relación a la identidad entre el bien cedido en arrendamiento y el bien que se demanda en restitución, tenemos que la descripción del bien a restituir según las pretensiones de la demanda coinciden con las características del bien dado en arrendamiento financiero según el contrato aportado, esto es, un bien inmueble consistente así: una Casa para habitación, construida sobre un lote de terreno propio, que mide 9.85 metros de frente, por 18.00 metros de fondo, ubicado en la Calle 0 A No. 7E-26, Avenida 7 y 8E de Cúcuta, cuyos linderos y medidas se encuentran en la escritura pública No. 737 del 15 de abril de 2015 levantada en la Notaria

Quinta del Circulo de Cúcuta, distinguido con la matricula Inmobiliaria No. 260-29871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

Referente al tercer aspecto o condición de las causales de terminación del contrato de Habitacional Financiero Leasing, esta se contrae a las expresamente estipuladas en el documento contractual, el cual en el Literal A de su CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA cuando señala como causal general de terminación del contrato, lo siguiente:

**“CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL: ...
(II) por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí consignadas.**

Seguidamente el Literal C, estipula a como una de las causales de TERMINACIÓN UNILATERAL CON JUSTA CAUSA POR PARTE DEL BANCO. BBVA COLOMBIA, *“el no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días, contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente”*

De esta manera, en el caso que nos ocupa se tiene que la causal invocada para la terminación del contrato, consiste en el incumplimiento por parte del arrendatario, ocasionado por el no pago de los cánones, según se enuncia en la demandada desde el mes de marzo de 2018, a la fecha de presentación de la misma.

La parte demandada pese a que se notificó personalmente como se explicare en precedencia, no efectuó adecuadamente la contestación de la demanda, a lo que ha de sumarse que tampoco efectuó el pago de los cañones adeudados para ser oído en este proceso, por lo que ha de tenerse por cierto lo expuesto por la parte demandante, ya que no han sido contrariados sus dichos una actitud que a todas voces impone cargas negativas en contra de quien opto por no defenderse, lo que tendría similitud a un allanamiento de las pretensiones.

Lo expuesto lleva a concluir que la demandada no está al día en el cumplimiento de la obligación, circunstancia por la cual se declarará que la acción incoada por la sociedad demandante esta llamada a prosperar y por tanto se dispondrá la terminación del contrato y que como consecuencia de ello se restituya el bien objeto de contrato de Leasing.

Aunado a todo lo anterior expuesto, se debe tener en cuenta que la presente decisión se impone, por cuanto agotada la ritualidad procesal, se debe dar aplicación forzosa a la regla prevista en el artículo 384 numeral 3º del Código General de Proceso, en concordancia con el 385 ibídem, esto es dictar sentencia que ordene la restitución, sin condena en costas a la parte demandada, por falta de controversia sobre las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la contestación de la demanda efectuada por el demandado **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA**, por falta de subsanación, teniendo en cuenta las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de Leasing No. M0263001102440369600278862, celebrado entre BBVA COLOMBIA S.A., como arrendador y el señor **HECTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA** como locatario, suscrito el día 27 de marzo de 2015, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior se ordena al demandado **HÉCTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA** identificado con Cedula de ciudadanía No. 88.247.862, que haga entrega a la entidad demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., del bien inmueble consistente así: Una casa para habitación, construida sobre un lote de terreno propio, que mide 9.85 metros de frente, por 18.00 metros de fondo, ubicado en la Calle 0 A No 7E-26, Avenida 7 y 8E de Cúcuta, cuyos linderos y medidas se encuentran en la escritura pública No. 737 del 15 de abril de 2015 levantada en la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, distinguido con la matricula Inmobiliaria No. 260-29871 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

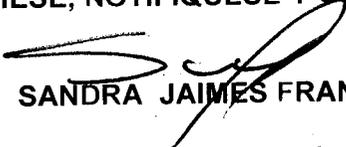
CUARTO: Conceder al demandado **HECTOR JULIÁN NIÑO PEÑARANDA** identificado con C.C. No. 88.274.862, un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de la sentencia para efectuar la entrega ordenada del bien inmueble objeto de este proceso.

QUINTO: Si lo anterior no se cumpliera dentro del término concedido, se dispondrá su entrega forzosa, previa solicitud de la parte interesada.

SEXTO: Sin condena en costas, por no haberse causado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


SANDRA JAIMES FRANCO

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Quince (15) de Febrero de dos mil diecinueve (2019)

Se encuentra al despacho la presente demanda promovida por **DAVIVIENDA S.A.**, a través de apoderada judicial, en contra del señor **EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA**, a fin de que se decidan las siguientes pretensiones:

1. Que se declare **TERMINADO EL CONTRATO DE Leasing Habitacional-arrendamiento de vivienda urbana**, del inmueble ubicado en la **CALLE 6 AN # 1AE -163 MANZANA 18 LOTE 14 A**, de la Urbanización **LA CEIBA** de la ciudad de Cúcuta, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliario No. 260-212488 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con las medidas y linderos descritos en la Escritura Publica No. 1518 del 28 de Junio de 2016, de la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta, celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y **EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA** por el incumplimiento del locatario en el pago de los cánones pactados. a partir del mes de enero de 2018.
2. Que se condene al demandado a restituir y entregar al demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y en consecuencia, el lanzamiento del demandado del bien inmueble objeto del contrato del Leasing Habitacional.
3. Que no se escuche al demandado, en el curso del proceso, mientras no consigne los cánones adeudados, descritos en el Numeral **SÉPTIMO** de los hechos de su demanda; y los que a futuro se llegaren a causar mientras permanezca en el bien inmueble. igualmente, que el demandado está obligado a consignar el valor del impuesto predial, valorización y otros establecidos en el contrato de leasing.
4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionado al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Que se condene al demandado en costas y gastos que se originen con ocasión al presente proceso.

Como hechos de la demanda y que sirven de apoyo a las pretensiones, se expusieron, los siguientes:

1. Que mediante documento privado de fecha 08 de Julio de 2016, el demandado EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA, celebro con la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. el contrato de Leasing Habitacional No. 06006066100240748, en la Modalidad LEASING HABITACIONAL, SISTEMA CANON FIJO-TASA FIJA, en el cual, el BANCO funge como autoridad con atribuciones de arrendadora y el demandado como locatario del inmueble ubicado en la CALLE 6AN # 1AE-163 MANZANA 18 LOTE 14A DE LA URBANIZACIÓN LA CEIBA, DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-212488, con las medidas y linderos descritos en la Escritura Publica No. 1.518 del 28 de Junio de 2016, de la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta.
2. Que el contrato Leasing de Arrendamiento HABITACIONAL, se celebró por la suma de (\$379.000.000), por el termino de 240 meses contados a partir del 08 de agosto de 2016, obligándose el locatario señor EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA, a pagar el arrendamiento con un canon mensual de (\$6.090.000), junto con los cargos que resultaran por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas, todo ello, hasta completar el valor del contrato pactado.
3. Que durante el plazo pactado en el contrato, del locatario se obliga a pagar mensualmente al BANCO DAVIVIENDA S.A., intereses remuneratorios, a una tasa de 20,53% EA.
4. Que el demandado incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, en la forma en que se estipulo en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones desde el día 08 de enero del 2018.
5. Que en la cláusula Vigésima Octava del contrato, el demandado renuncio a los requerimientos para constituirse en mora.
6. Que a pesar de los requerimientos que se le efectuaron al locatario (arrendatario), este no ha cancelado el valor de los cánones atrasados, sobre los cuales debe cobrarse los intereses de mora a la tasa de 29.38 legal autorizada, desde la fecha del respectivo vencimiento.

7. Que el valor de los cánones adeudados asciende a la fecha de presentación de la demanda a la suma de (\$ 55.272.841), de lo cual efectúa una relación con la discriminación individual de los cánones.

Con la demanda se acompañó como prueba para demostrar la existencia del contrato referido, original del documento "CONTRATO DE LEASING No. 06006066100240748 LEASING HABITACIONAL-SISTEMA CANON FIJO – TASA FIJA" visto a folios 5 a 11 de este cuaderno, celebrado entre DAVIVIENDA S.A. como arrendador y el señor EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA como locatario, respecto del bien objeto de restitución.

Igualmente se aportó Certificado de Matricula Inmobiliaria No. 260-212488 en el que efectivamente se observa que el bien en la actualidad es de propiedad de DAVIVIENDA S.A., lo que además de acompañó de la Escritura Publica No. 1.518 del 28 de Junio de 2016 a través de la cual la entidad bancaria DAVIVIENDA S.A., efectuó la compra del bien objeto del contrato, como se desprende de los folios 13 a 38 de este cuaderno.

Por estimar el Juzgado que la demanda reunía los requisitos y formalidades legales, mediante auto de fecha 24 de octubre de 2018, procedió a su admisión, dándole el trámite del Proceso Verbal, con aplicación de las disposiciones especiales para estos procesos de restitución, como lo son los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

En el auto admisorio de la demanda se ordenó notificar personalmente a la parte demandada conforme lo dispone el artículo 291 del Código General del Proceso, por lo cual la parte demandante interesada en este acto, procedió a realizar las gestiones pertinentes para ello, tal como luce a folio 61 a 64 de este cuaderno. Notificación personal, que fue debidamente diligenciada, sin que en el término que esta comprende la parte solicitada se hiciera presente a notificarse del auto admisorio de la demanda.

Es por lo anterior, que la apoderada judicial de la parte demandada procedió a notificar por aviso al demandado, como deviene del contenido de las gestiones de los folios 65 a 70, observándose que dicho aviso fue entregado el día 20 de diciembre de 2018, entendiéndose surtida al día siguiente a su recibido, el que debido a la vacancia judicial de la que se dejó constancia a folio 71 de este cuaderno, se ve reflejado en el día 11 de enero de 2019, es decir, en la fecha hábil en que se iniciaron labores judiciales, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 292 del Código General del Proceso, contando desde ese momento el demandado con tres (3) días para el retiro de las copias tal como prevé el inciso segundo del artículo 90 ibídem, los cuales se vieron representado entre los días 14 a 16 de enero de esta anualidad, siendo a partir de dicho

momento que le comenzaba a correr el termino de traslado al demandado, que para este asunto correspondía a 20 días según el auto admisorio de la demanda.

Bien, dicho termino transcurrió sin que el demandado se hubiere pronunciado respecto de las suplicas de la demanda, es decir, guardo absoluto silencio cuando tenía hasta el día 13 de febrero para ejercer su derecho de contradicción y defensa, por lo que resulta viable proferir la decisión que nos ocupa, máxime cuando así lo establece el artículo 384 Numeral 3º del Código General del proceso, aplicable por remisión expresa del artículo 385 ibídem.

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda recae sobre un bien inmueble, el cual se rige por las reglas propias de la relación contractual, como lo es la modalidad de leasing financiero.

En sentido amplio el leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

En esta medida son características del contrato aludido, las siguientes:

1º- Es Bilateral; hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras;

2º- Es Consensual; para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito y en el caso de leasing inmobiliario, no es extraño que, además, se eleve a escritura pública. No obstante, el artículo 4 del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004 señala que los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deben celebrarse por escrito;

3°- Es Oneroso; ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico, gravándose cada uno en beneficio del otro;

4°- Es Conmutativo, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Las ventajas que esperan derivar las partes del contrato pueden ser determinadas desde el mismo momento de celebración del contrato;

5°- Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato. Las obligaciones de las partes se cumplen a cada instante, periódico y continuamente;

6°- Es de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta. Inclusive, si el locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de leasing como arrendadora siempre es una sociedad comercial, lo que hace incuestionable el que el contrato se rija por las disposiciones de la ley mercantil, y;

7°- Es principal; subsiste por sí solo sin necesidad de otro contrato.

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: "*Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra*".

El Leasing Financiero, es una de las modalidades de leasing que consiste en un contrato en virtud del cual una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LEASING, entrega a una persona natural o jurídica denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un bien que este último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho de adquirir el activo por el valor de la opción de compra.

Son elementos esenciales del leasing financiero: 1°- La entrega de un bien para su uso y goce; 2°- El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; 3°- La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo, y 4°- Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Con relación a esta clase de contrato, la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes. (...)

La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales en torno al contrato de leasing, que –en un sentido amplio- también denomina “arrendamiento financiero”, tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1º). (...)

Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceden el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que

el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante –, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”.

El contrato leasing se ha tenido como un contrato atípico, puesto que mezcla dos tipos de contratos la venta y el arrendamiento, quedando, para una parte de la doctrina nacional de esta forma tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero. Sin embargo, para otros, la normativa en la materia es bastante precaria, lo que hace concluir que ésta insuficiencia legal impide calificar como típico al contrato de leasing, toda vez que el legislador no ha reglamentado el contrato con la especificidad requerida, suficiente como para darle cuerpo de un contrato típico, sin que ello signifique que se desdibuje la naturaleza independiente y especial de éste contrato frente a otras figuras contractuales. En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario, al paso que en el operativo es permanecer en poder del arrendador.

Por otra parte, el arrendador leasing para recuperar un bien dado en leasing a un locatario incumplido podrá acudir a un proceso de Restitución de Tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso, sin que ello signifique que se ésta extinguiendo la obligación del locatario de cancelar la cartera vencida.

El leasing tiene su propia naturaleza y no puede ser calificado o asimilado a otros tipos contractuales. Es un contrato de leasing, y solamente se podrá acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando una situación no se encuentre regulada por la ley ni por el contrato de leasing o no exista costumbre mercantil sobre el particular.

En este orden de ideas, resulta claro que, por la naturaleza del contrato y de acuerdo a las disposiciones legales, su terminación se regula por las condiciones pactadas por las partes.

Las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, se concretan a las siguientes:

A) Que se acredite la existencia del respectivo contrato en el que el demandante tenga la calidad de arrendador y el demandado la de arrendatario.

B) Que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea el mismo pretendido en restitución mediante la demanda.

C) Que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

En cuanto a la primera condición, existencia del contrato de arrendamiento entre quienes son parte demandante y demandada en el proceso, tenemos que aparece plenamente demostrado la existencia del vínculo contractual, lo cual se acredita mediante la prueba documental aportada al proceso, específicamente a folios 5 a 11 este cuaderno; prueba que da certeza que en la actualidad la entidad financiera demandante ostenta la calidad de arrendador, y el demandado la de Locatario, respecto del inmueble solicitado en restitución, y en virtud del contrato cuya declaratoria de terminación se pretende.

En lo que refiere a la segunda condición, y que hace relación a la identidad entre el bien cedido en arrendamiento y el bien que se demanda en restitución, tenemos que la descripción del bien a restituir según las pretensiones de la demanda coinciden con las características del bien dado en arrendamiento financiero según el contrato aportado, esto es, un bien inmueble ubicado en la CALLE 6AN 1AE-163 MANZANA 18 LOTE 14 A DE LA URBANIZACIÓN LA CEIBA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-212488 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con las medidas y linderos que se describen en la Escritura Publica No. 1.518 del 28 de Junio de 2.016, de la Notaria Cuarta del Circuito de Cúcuta vista a folio 13 a 38 de este mismo expediente. Por lo tanto existe identidad en el objeto de la demanda, siendo viable la solicitud de terminación del contrato y en consecuencia la restitución del bien mencionado.

Referente al tercer aspecto o condición de las causales de terminación del contrato de Habitacional Financiero Leasing, esta se contrae a las expresamente estipuladas en el documento contractual, el cual en el Numeral 1º de su CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA señala:

"CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado, sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. Por la mora en el pago de uno o más cánones..."

De esta manera, en el caso que nos ocupa se tiene que la causal invocada para la terminación del contrato, consiste en el incumplimiento por parte del arrendatario, ocasionado por el no pago de los cánones, según se enuncia en la demandada desde el mes de enero de 2018, a la fecha de presentación de la misma.

La parte demandada tal como se explicó inicialmente, pese a haberse notificado en debida forma de la demanda, no ejerció oposición alguna a las pretensiones de la demanda formuladas por la entidad demandante, dándose con ello ausencia de oposición en los términos del artículo 384 del Código General del Proceso y de contera la consecuencia jurídica que ello implica, que no es otra que ordenar la restitución solicitada.

Lo expuesto lleva a concluir que la demandada no está al día en el cumplimiento de la obligación, circunstancia por la cual se declarará que la acción incoada por la sociedad demandante esta llamada a prosperar y por tanto se dispondrá la terminación del contrato y que como consecuencia de ello se restituya el bien objeto de contrato de Leasing.

Aunado a todo lo anterior expuesto, se debe tener en cuenta que la presente decisión se impone, por cuanto agotada la ritualidad procesal, se debe dar aplicación forzosa a la regla prevista en el artículo 384 numeral 3º del Código General de Proceso, en concordancia con el 385 ibídem, esto es dictar sentencia que ordene la restitución, sin condena en costas a la parte demandada, por falta de controversia sobre las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el CONTRATO DE LEASING No. 06006066100240748 LEASING HABITACIONAL-SISTEMA CANON FIJO – TASA FIJA, celebrado entre DAVIVIENDA S.A., como arrendador y el señor EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA como locatario, suscrito el día 08 de Julio de 2016, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA identificado con Cedula de Ciudadanía No. 88.267.580 que haga entrega a la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el bien inmueble ubicado en la CALLE 6AN 1AE-163 MANZANA 18 LOTE 14ª DE LA URBANIZACIÓN LA CEIBA DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-212488 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con las medidas y linderos que se describen en la Escritura Publica No. 1.518 del 28 de Junio de 2.016, de la Notaria Cuarta del Circuito de Cúcuta vista a folio 13 a 38 de este mismo expediente.

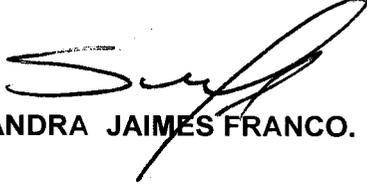
TERCERO: Conceder al demandado EFRAÍN MANUEL YÁÑEZ PEÑARANDA identificado con Cedula de Ciudadanía No. 88.267.580, un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de la sentencia para efectuar la entrega ordenada del bien inmueble objeto de este proceso.

CUARTO: Si lo anterior no se cumpliera dentro del término concedido, se dispondrá su entrega forzosa, previa solicitud de la parte interesada.

QUINTO: Sin condena en costas, por no haberse causado.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


SANDRA JAIMES FRANCO.

A.S



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

San José de Cúcuta, catorce (14) de febrero de Dos Mil Diecinueve (2.019).

Se encuentra al Despacho el presente proceso Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual de Mayor Cuantía promovida por WALTER WBEIMAR MUÑOZ RAMIREZ, EFREN MUÑOZ PULGARIN, KELLY ROMERO GARCIA y KELLY JULIANA MUÑOZ ROMERO a través de apoderado judicial, en contra de LA EQUIDAD SEGUROS, ELINSON GIOVANNY VERGEL, TRANSGUASIMALES S.A. y la señora LIGIA VARGAS VILLAMIZAR, para decidir lo que en derecho corresponda, frente a la solicitud de reforma a la demanda que efectúa el apoderado judicial de la parte demandante.

El artículo 93 del Código General del Proceso, estipula que la reforma que se estudia podrá interponerse en cualquier momento antes de que se señale la audiencia a la que haya lugar; lo que en el presente caso no se ha efectuado, aunado a ello, efectivamente se allegó una sola demanda con las modificaciones efectuadas, como luce a folio 242 al 247 de este cuaderno

En consecuencia de todo lo anterior dicho, es procedente aceptar la reforma de la demanda, por cumplir además de los presupuestos establecidos en el mencionado artículo 93 del Código General del Proceso, los requisitos formales establecidos en el artículo 82 ibídem.

En cuanto a la notificación de la demanda, la misma ha de entenderse surtida por anotación en estado, respecto de los demandados EQUIDAD SEGUROS, ELINSON GIOVANNY VERGEL y TRANSGUASIMALES S.A., por cuanto se encuentran debidamente notificadas. Igualmente se precisa que su término de traslado será por la mitad del inicial, es decir, por diez (10) días, de conformidad con lo establecido en el Numeral 4º del artículo 93 del Código General del Proceso.

Por otra parte, respecto a la notificación del nuevo demandado JOSE HUMBERTO RAMÓN VARGAS se deberá realizar de conformidad con el artículo 291 ibídem y su traslado será por el término de veinte (20) días conforme lo precisa el artículo 369 del C.G. del P.

Por estas razones y en mérito de lo expuesto, la Juez Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: ACEPTAR la reforma de la demanda realizada por la parte demandante. En consecuencia, TÉNGASE EN CUENTA para todos los fines

procesales y sustanciales pertinentes, como escrito demandatorio el encontrado a folios 242 al 247 de este cuaderno principal; con las consideraciones hechas en la parte motiva.

SEGUNDO: TENER como demandado al señor JOSE HUMBERTO RAMÓN VARGAS en sustitución de la señora LIGIA VARGAS VILLAMIZAR, conforme lo solicitado en la reforma.

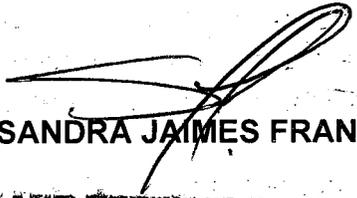
TERCERO: NOTIFICAR este auto a la parte demandada EQUIDAD SEGUROS, ELINSON GIOVANNY VERGEL y TRANSGUASIMALES S.A., por anotación en estado, y córrasele traslado por el término de Diez (10) días, los cuales empezaran a contabilizarse pasado el tercer día después de la notificación de este auto, de conformidad al artículo 93 numeral 4º del Código General del Proceso.

CUARTO: NOTIFICAR este auto al demandado JOSE HUMBERTO RAMÓN VARGAS de conformidad con lo previsto en el artículo 291 del C.G. del P. y córrasele traslado por el término de veinte (20) días conforme lo precisa el artículo 369 del C.G. del P.

QUINTO: Advertir a la parte demandante en su condición de interesada, que en caso de fracasar la diligencia de notificación del demandado JOSE HUMBERTO RAMÓN VARGAS a través de la dirección de la también demandada TRANSGUASIMALES S.A., deberá efectuar la solicitud correspondiente ante tal situación, como lo es, el emplazamiento en los términos de nuestra codificación.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE.

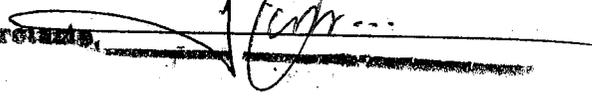
La Juez,


SANDRA JAIMES FRANCO

JUICADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Oficina, 15 FEB 2019 de 19

Se notificó hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana

Secretaría,




JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA

CONSTANCIA SECRETARIAL:

1. Rad. 54-001-31-53-003-2018-00129-00
2. Rad. 54-001-31-53-001-2018-00129-00

La decisión adoptada por el Despacho el 7 de febrero de 2019 en el primer proceso en mención (003-2018-00129-00) fue notificada por anotación en estado el 8 de febrero de 2019, pero en el registro del siglo XXI correspondiente al segundo proceso (001-2018-00129-00) que nada tenía que ver con dicha decisión, solo que por la notable similitud en su número de radicación se incurrió en un error de digitación. Se procederá a notificar de manera pertinente el contenido del auto de fecha 7 de febrero de la anualidad en el proceso de LUIS BONILLA contra GABRIEL LIZCANO y otros, el primero en mención; solicitándole a las partes y apoderados del proceso de EFRAIN MUÑOZ contra TRANSGUASIMALES S.A. y otros, segundo en mención, disculpar el error y hacer caso omiso a dicha notificación registrada en su historial.

Cúcuta, 15 de febrero de 2019.

LUDWIN RICARDO BLANCO RINCÓN
Secretario