



RADICADO 08-001-31-53-008-**2019-00071-00**

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Primero (1) de junio de dos mil veinte (2020).

PROCESO VERBAL (RESTITUCIÓN DE TENENCIA)
RADICADO 08-001-31-53-008-**2019-00071-00**
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del C.G. del P., por no existir pruebas por practicar.

CAUSA FACTICA

Los hechos de la demanda, se resumen de la siguiente manera:

Que el BANCO DAVIVIENDA S.A., celebró mediante documento privado N° 06002028600068023 de 30 de Septiembre de 2016, un contrato de arrendamiento financiero o de Leasing Habitacional, con el señor JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 25 N° 2 C – 401, Casa 11, Proyecto Monaco Village, de Barranquilla, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria N° 040 – 501188, por el término de 240 meses, contados a partir de la referida data, obligándose a pagar, como canon mensual la suma de SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$6.755.000), cada mes vencido. Que el acuerdo de voluntades, contempla la opción de compra, una vez se efectúe el pago de los 240 cánones y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Sin embargo, la parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento de la forma en que se estipuló en el contrato e



RADICADO

08-001-31-53-008-2019-00071-00

incurrió en mora en el pago a partir de 30 de Mayo de 2018 hasta 30 de Febrero de 2019, para un total de 10 cánones adeudados, para la fecha de la presentación de la demanda, más los intereses corrientes generados y los de mora a la tasa máxima vigente permitida desde que se hizo exigible la obligación.

PRETENSIONES

PRIMERA: Se declare terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing Habitacional N° 06002028600068023 de 30 de Septiembre de 2016, del inmueble ubicado en la Carrera 25 N° 2 C – 401, Casa 11, Proyecto Monaco Village, de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 501188, a termino definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados.

SEGUNDA: Que se condene al demandado a restituir al demandante, BANCO DAVIVIENDA S.A. el inmueble dado en arriendo financiero, ya referenciado.

TERCERA Que no se escuche el demandado JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados y lo que llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezca en el inmueble, así como las constancias que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios.

CUARTO: Que se ordene la practica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A.

QUINTO: Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que originen en el presente proceso.



RADICADO

08-001-31-53-008-2019-00071-00

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante auto adiado Abril 4 de 2019, se admitió la demanda.

Del precitado auto, se remitieron las citaciones de notificación PERSONAL y por AVISO al demandado, sin embargo, el mismo no compareció al proceso.

CONSIDERACIONES

PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA

Preliminarmente corresponde precisar, que en el presente asunto resulta procedente proferir sentencia anticipada, por cuanto se ha configurado una de las causales señaladas por el legislador para ello; consagrada en el artículo 278 del C.G. del P., según el cual, en cualquier estado del proceso, se deberá dictar fallo anticipado total o parcial, entre otros eventos, *“cuando no hubiere pruebas por practicar”*. (num 2)

CASO CONCRETO

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la Litis ostentan capacidad para ser parte; por último, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte el proceso.

En el presente proceso se persigue que se declare la terminación del Contrato de Leasing habitación No. 06002028600068023 de 30 de Septiembre de 2016, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA, este último en calidad de locatario, respecto del bien inmueble ubicado Carrera 25 N° 2 C – 401, Casa 11, Proyecto Monaco Village, de Barranquilla, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria N° 040 – 501188, de la Oficina de Registro de



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00071-00

Instrumentos Públicos, y en consecuencia, la entrega del bien por parte del demandado.

Como causal de restitución se alegó la mora del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, desde Mayo 30 de 2018 a Febrero 30 de 2019.

Ahora, conforme al artículo 167 del C.G. del P., corresponde a las partes demostrar los hechos que alegan. En aplicación a esta disposición la parte demandante acompañó a la demanda el contrato de leasing habitacional precedentemente referenciado (*Visible a F. 5 a 11 del Cuaderno Principal*).

El Artículo 2.2.1.1.1., del Decreto 2555 de 2010 define el contrato de arrendamiento financiero, así:

“Entiéndese 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 período una opción de compra.

4

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad”.

Siendo púes, el mentado contrato de carácter bilateral, de él surgen obligaciones recíprocas entre ambas partes.-

En efecto, surge de lo expuesto que, el **LOCADOR- empresa de LEANSING**, está en la obligación de entregar la tenencia del inmueble para su uso y goce. Y como obligaciones del **LOCATARIO**, el pago periódico de un canon durante el plazo convenido, al vencimiento del cual



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00071-00

el inmueble se restituye al propietario o, se transfiere al **LOCATARIO**, si este ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor de la misma.

En la cláusula VIGESIMA SEXTA del referido contrato se estableció como *Causal de Terminación de Contrato* “la mora en el pago de los cánones”.

Se estableció, así mismo, en el aludido contrato, que el valor del canon sería de forma mensual, por valor de SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$6.755.000), el cual debía ser efectuado los días treinta (30) de cada mes.

Como quiera que la sociedad demandante invocó la mora en el pago de los cánones a partir del mes de mayo de 2018, conviene precisar que la mora o falta de pago, es un hecho negativo indefinido que no requiere ser probado por quien lo alega de conformidad con el artículo 167 del C.G. del P.; por lo que le corresponde al demandado, desvirtuar tal aseveración, demostrando que el pago se efectuó en tiempo.

En el *sub-lite*, como quiera que el demandado, aun notificado, no concurrió al proceso para desvirtuar la mora alegada, debe estimarse que se demostró la causal señalada, por lo que se advierte la prosperidad de las pretensiones incoadas, y en consecuencia, se decretará la terminación del referido contrato y por consiguiente, la restitución del bien inmueble dado en tenencia al Locatario.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito, administrando justicia en nombre de la República Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar terminado el Contrato de Leasing Financiero No. 06002028600068023 de 30 de Septiembre de 2016, suscrito entre el



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00071-00

BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA, este último en calidad de locatario, respecto del bien inmueble ubicado Carrera 25 N° 2 C – 401, Casa 11, Proyecto Monaco Village, de Barranquilla, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria N° 040 – 501188, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

SEGUNDO: Ordenar al locatario, señor JOHN LUIS CARABALLO GOENAGA, restituir a BANCO DAVIVIENDA S.A., dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, el inmueble precedentemente descrito.

TERCERO: En caso de no ser entregado voluntariamente por el demandado que ostente la tenencia del bien, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso a la Alcaldía de la Localidad, a quien se le remitirá fotocopia autenticada de la presente Sentencia, a fin de que efectúe la entrega real y material del bien inmueble al demandante.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada.

SEXTO: De conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, fíjese la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/L (\$877.803.), por concepto de agencias en derecho, equivalentes a 1 SMLMV, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 2° del artículo 365 del C. G. del P.

6

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
Juez