



Radicado: **08001315300920210009700.**
Proceso: **VERBAL – Restitución inmueble (Leasing Habitacional).**
Demandante: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
Demandado: **SALLY NEDELKA TORRES MORENO.**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que se encuentra vencido el término de traslado de la demanda. Sírvase proveer.
Barranquilla, junio 30 de 2023.

Secretario

HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, lunes diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO

Procede el Juzgado a proferir sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en leasing, instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit. 860.034.313-7, en contra de la señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.754.787, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

PRETENSIONES

Pretende la sociedad actora que se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional sistema canon fijo – tasa fija N°06002026301914875, del inmueble ubicado en la calle 67 N° 42 – 07 casa Trifamiliar Andrés de la ciudad de Barranquilla, identificado con la matricula inmobiliaria N° 040-485790, a término definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados; que se condene a la demandada a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., el inmueble dado en arrendamiento financiero; que no se escuchara a la demandada SALLY NEDELKA TORRES MORENO, durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezca en el inmueble, así como la constancia que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios; 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, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones, que la demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, suscribió, en condición de arrendatario / locatario con el BANCO DAVIVIENDA S.A., contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional N° 06002026301914875 de fecha octubre 20 de 2014, sobre el inmueble ubicado en la calle

67 N° 42 – 07 Casa 3 Trifamiliar Andrés de la ciudad de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-485790.

Que el contrato de arrendamiento financiero se celebró por el término de 180 meses contados a partir del día 20 de octubre de 2014, y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$2.790.000,00, monto que debía pagarse por cada mes vencido.

Que el acuerdo de voluntades contemplaba la opción de compra por medio de la cual el arrendatario podría adquirir el inmueble una vez cumpliera con el pago de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing, siendo el valor total del contrato, al momento de suscribirse, era \$240.000.000,00.

Que el día 1 de junio de 2018, la demandada suscribió el primer otro sí del contrato leasing 06002026301914875, y entre las modificaciones se pactó como valor del contrato la suma de \$234.633.548,43, como canon mensual \$2.725.000,00, y una duración de 180 meses contados a partir de la suscripción del primer otro sí.

Que posteriormente el día 31 de mayo de 2019, la demandada suscribió el segundo otro sí del contrato de leasing N°06002026301914875, con la sociedad demandante, realizándose entre otras modificaciones el valor del contrato, fijándose en el monto de \$243.595.118,66., un canon mensual de \$2.580.000,00, y una duración de 240 meses contados a partir de la suscripción del segundo otro sí.

Que la demandada adeudaba la suma de capital de \$241.084.703,20., más intereses corrientes, de mora y seguros.

Que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del día 31 de octubre de 2019, hasta la presentación de la demanda adeudaba 19 cánones, hasta el día 31 de abril de 2021, por la suma de \$49.020.000,00, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados y costos de cobranza.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (leasing), cuya competencia es de los Juzgados Civiles del Circuito por el valor de las pretensiones y por el lugar de cumplimiento de las obligaciones. Por lo tanto, es claro que el Juzgado tiene *jurisdicción y competencia* para conocer de las súplicas de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a los extremos de la relación jurídica procesal, tenemos que la parte demandante es una persona jurídica, mientras que la parte demandada es una persona natural, por lo tanto, existe legitimación activa y pasiva en los sujetos procesales, y así mismo la demanda se presentó en debida forma, razón por la cual fue admitida.

Sumado a lo anterior no se avizora irregularidad o causal de nulidad alguna que impida continuar con el trámite del proceso y dictar la presente sentencia.

Fundamentos normativos

Mediante el juicio de restitución se persigue que el demandado devuelva al demandante la tenencia del bien que le fue entregado en arriendo, para que lo usufructúe en los términos de Ley.

El contrato de leasing, es un contrato mediante el cual una persona denominada arrendador concede a otra denominada locataria (arrendataria) el uso y goce de una cosa a cambio del pago de una contraprestación periódica, llamada canon, por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el locatario puede ejercer la opción de compra o restituir el bien.

Se trata, de un contrato atípico, aunque se encuentra regulado en el decreto 913 de 1993, *por el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing*, y Ley 795 de 2003 *por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras*, en la cual se incluyeron normas relacionadas con el leasing financiero.

En efecto, se tiene que uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon o prestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. La falta de pago de dicha contraprestación origina incumplimiento del contrato, y en consecuencia causal de terminación del mismo.

Por otro lado, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa: *“Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Desde el punto de vista procedimental tenemos que el legislador en el artículo 385 del Estatuto General de Ritualidades dispuso que tratándose de restitución de bienes subarrendados o cualquier clase de bien dado en tenencia a título distinto al arrendamiento se sujetaran a lo dispuesto para los procesos de restitución de inmueble arrendado común.

Así las cosas, la norma aplicable al contrato de leasing financiero del que trata el presente asunto es el artículo 384 del Código General del proceso el que señala en uno de sus apartes que si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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 defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Además, el numeral 3° de la norma citada señala que: *“La ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Sin perjuicio de lo indicado tenemos que la Corte Constitucional en fallo T-734 de 2013, se pronunció sobre la sanción consignada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma que no sufrió modificación al ser incluida en el artículo 384 del Código General del Proceso, concluyendo que a pesar de que para la restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción.

Así mismo, la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 5878-2020, dentro del proceso radicado N° 50001-22-13-000-2020-00079-01, afirmó que:

“Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena (sanción) sin ley”; de modo que cualquier castigo sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía.”.

Si bien es cierto las decisiones de las Altas Cortes mencionadas no producen efectos erga omnes, por haberse proferido en acciones de tutelas, esta agencia judicial comparte dichos pronunciamientos, y aunque en el caso que nos ocupa la demandada no expuso defensa relacionada con dicha sanción, de consignar cánones en mora para ser oída en el proceso, es procedente aclarar la posición de este Despacho Judicial al respecto, y no solo ello, sino también que la presente sentencia se dicta en cumplimiento a la regla consignada en el numeral 3 del artículo 384 plurimencionado.

Caso Concreto

En el sub lite se observa que con el escrito inicial, presentado el día 4 de mayo de 2021, fue aportado por la actora el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional sistema canon fijo – tasa fija N°06002026301914875, y sus otro síes de fechas junio 1 de 2018, y mayo 31 de 2019, celebrado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador, y la demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, en condición de arrendataria, el día 20 de octubre de 2014, cuyo objeto era la entrega en arrendamiento de leasing habitacional el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-485790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la calle 67 N° 42 – 07 casa 3 trifamiliar Andrés de la ciudad de Barranquilla, cuyos linderos generales e individuales se encuentran descritos en la escritura pública N° 3523 de fecha 2014-10-06 de la Notaria Cuarta del Circulo de Barranquilla, estando acreditada la existencia del contrato cuya terminación se pretende.

La causal alegada por la parte actora para pretender la terminación del citado contrato y la consecuente restitución de los bienes inmuebles objeto del mismo, es la mora en el pago del canon de arriendo; respecto de ello afirma que la demandada adeuda los mismos desde el día 31 de octubre de 2019.

Al respecto, tenemos que en el numeral 1 de la Cláusula Vigésima Sexta del contrato de leasing habitacional sistema canon fijo – tasa fija N°06002026301914875, celebrado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador, y la demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, en condición de locataria, el día 20 de octubre de 2014, se pactó como causal de terminación por parte del arrendador sin previo requerimiento privado o judicial, *“la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del Decreto 1787 de 2004.”.* Mientras que en la Cláusula Vigésima Quinta se pactó que a la terminación del contrato por cualquier causa el locatario se obligaba a restituir el bien.

Revisado el plenario observa el Despacho que con memorial presentado en la secretaria del Juzgado el día 11 de junio de 2021, la apoderado judicial de la demandante anexó la constancia del agotamiento de la notificación de la demandada a través de mensaje de datos, dicha notificación no se consideró legalmente realizada debido a que a la demandada se le indicó, equivocadamente, que este proceso se estaba tramitando en el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad – Atlantico, y no en este Despacho Judicial, razón por la cual, atendiendo que la demandada otorgó poder al doctor LUIS RAMÓN ARAUJO CORONADO, el que fue aportado por este el día 6 de julio de 2021, se dispuso mediante auto de fecha octubre 5 de 2022, reconocerle personería jurídica para actuar al citado profesional del derecho, y tener por notificada por conducta concluyente a su poderdante, como lo consagra el artículo 301 del Código General del Proceso.

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso, tenemos que habiéndose notificado la demandada por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda sin que la misma se haya opuesto en el término del traslado de la demanda, es decir, no propuso excepciones de mérito, ni cuestionó las pruebas, en atención a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo mencionado, es procedente dictar la sentencia ordenando la restitución, conforme lo solicitado por la actora en el petitum de la demanda.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 365 del Estatuto General de Ritualidades se condenará en costas a la parte vencida en el proceso fijándose como agencias en derecho el, entre 1 y 8 S.M.M.L.V, en aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias de conformidad con el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional sistema canon fijo – tasa fija N°06002026301914875 de fecha octubre 20 de 2014, celebrado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit 860.034.313-7, en calidad de arrendador, y la demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, identificada con cédula de ciudadanía N°32.754.787, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar a la demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, identificada con cédula de ciudadanía N°32.754.787, restituir a la sociedad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit. 860.034.313-7, en calidad de arrendador, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°040-485790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la calle 67 N° 42 – 07 casa 3 trifamiliar Andrés de la ciudad de Barranquilla, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada, señora SALLY NEDELKA TORRES MORENO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 32.754.787. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimo mensual legal vigente. Por secretaria efectúese la liquidación de costas correspondiente.

Radicado: 08001315300920210009700.
Proceso: VERBAL – Restitución inmueble (Leasing Habitacional).
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: SALLY NEDELKA TORRES MORENO.

Cuarto: Agotados los trámites correspondientes por secretaría archívese el proceso, previa las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

M.A.C.

Firmado Por:
Clementina Patricia Godin Ojeda
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 09 Oral
Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **24e44414b0cb9c4a3939b016ce36eaa1c8a9045f2309e7ddefb41375a4b7f1fc**

Documento generado en 17/07/2023 12:14:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>