



Radicado: **080013153009 2021 00218 00**
Proceso: **VERBAL – Restitución inmueble (Leasing Habitacional)**
Demandante: **FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**
Demandado: **GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES.**

Señora Juez,

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que se encuentra vencido el término de traslado de la demanda. Sírvese proveer.

Barranquilla, julio 14 de 2023.

Secretario,

HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, martes dieciocho (18) 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 habitacional, instaurado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, identificado con Nit. 899.999.284-4, en contra del señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.044.420.600, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

PRETENSIONES

Pretende la entidad demandante que se declare terminado el contrato de leasing habitacional N°2019057653, celebrado entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, sobre el inmueble ubicado en la dirección carrera 13 # 56 C – 31 apartamento 904 A conjunto residencial Altos de la Ceiba PH de Barranquilla – Atlántico, por el incumplimiento en el pago de los cánones a partir del día 6 de diciembre de 2020; y que como consecuencia se ordene a GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, la restitución del inmueble objeto del proceso determinado en el contrato de leasing habitacional N°2019057653 y en la escritura pública N° 2118 de fecha septiembre 10 de 2019, de la Notaria 4 del Circulo de Barranquilla; y se decrete la práctica de la diligencia de entrega y restitución del inmueble objeto del contrato, libre de cualquier bien mueble de cualquier naturaleza y/o animales o cosas, a través de su representante legal o quien sea designado para el efecto, y si es el caso, comisionar a un funcionario competente para la práctica de la mencionada diligencia de conformidad con lo establecido en el artículo 308 del Código General del Proceso.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones, que el día 8 de marzo de 2019, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO celebró contrato de leasing habitacional N° 2019057653 con GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, en calidad de locatario sobre el inmueble ubicado en la carrera 13 # 56 C – 31 apartamento 904 A conjunto residencial Altos de la Ceiba PH de la ciudad de Barranquilla – Atlántico.

Que el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, adquirió el derecho de dominio del inmueble objeto del contrato de leasing N° 2019057653, mediante la escritura pública N° 2118 de fecha septiembre 10 de 2019, de la Notaria Cuarta del Circulo de Barranquilla, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-586094 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, siendo el propietario actual.

Que el día 12 de abril de 2019, GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, actuando en representación del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y en calidad de locatario recibió el inmueble objeto del proceso, fecha en la que el citado Fondo entregó el uso y goce del inmueble a título de mera tenencia al señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES.

Que el valor del contrato de leasing habitacional N° 2019057653 es la suma de \$130.677.400,00, pactándose el pago de la obligación en 0 cánones mensuales, programándose el primer canon para el día 5 de febrero de 2020, por un valor de \$1.224.788,14.

Que el señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, incumplió la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato de leasing habitacional N° 2019057653, incurriendo en mora a partir del día 6 de diciembre de 2020, sin que se haya puesto al día con la obligación dentro del plazo de 90 días otorgados por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (leasing habitacional), 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 el demandado 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 24 de agosto de 2021, fue aportado por la actora el contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar N°201905765-3, celebrado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, en calidad de arrendador, y el demandado, señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, en condición de locatario, el día 8 de marzo de 2019, cuyo objeto era la entrega al locatario de la tenencia del inmueble ubicado en la carrera 13 N° 56 C – 31 de Barranquilla – Atlántico, apartamento 904 A que hace parte del conjunto residencial multifamiliar “ALTOS DE LA CEIBA” propiedad horizontal, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-586094, con un área privada de 51.05 mts, cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 3689 de noviembre 7 de 2018, de la Notaria Primera de Soledad, 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 el demandado adeuda los mismos desde el día 6 de diciembre de 2020.

Al respecto, tenemos que en el numeral 2 de la Cláusula Novena del contrato de leasing habitacional N°201905765-3, celebrado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, en calidad de arrendador, y el demandado, señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, en condición de locatario, el día 8 de marzo de 2019, se pactó como causal de terminación *“Por la mora en el pago de los cánones y la declaración de la cláusula aceleratoria”*. Estableciéndose además en la Cláusula Decima, en la que se establece el procedimiento para la deducción y devolución de sumas a que haya lugar a favor del locatario, *“Como una protección especial para EL LOCATARIO, el FONDO podrá darle aplicación unilateral a esta regla solo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados y la debida declaración de la cláusula aceleratoria del plazo del contrato”*. Mientras que en Parágrafo Segundo de dicha cláusula se estableció que en caso de terminación por cualquier motivo, excepto en el evento en el que el locatario ejerciera el derecho de opción de adquisición, éste debería restituir el inmueble en iguales condiciones a las cuales lo recibió salvó el desgaste natural por el uso y el goce legítimo, dentro de los tres (3) días siguientes contados desde la fecha de terminación del contrato; y finalmente en el Parágrafo Tercero de la mencionada cláusula, se acordó que el Fondo podría dar por extinguido el plazo del contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en el mismo o por incurrir en alguna de las prohibiciones descritas en el acuerdo de voluntades, y en el caso de que el incumplimiento sea en el pago de la obligación para que se considere el plazo vencido el Fondo debía presentar la correspondiente demanda judicial.

Revisado el plenario observa el Despacho que con memorial enviado al correo institucional del Juzgado el día 23 de junio de 2023, por parte de la apoderada judicial de la entidad

demandante, desde el correo electrónico verpyconsultoressas@gmail.com, el que no fue enviado a las demás partes del proceso, se aportó la certificación de entrega expedida por la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO, de fecha 4/6/2022, en la que consta que el 4/1/2022, fue entregada a la señora MARIELA MANDUCA identificada con la cedula de ciudadanía N° 22.414.516, en la dirección carrera 13 # 56 C – 31 ap 904 A CR ALTOS DE LA CEIBA, la citación para la diligencia de la notificación personal de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso, dirigida al señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, correspondiendo dicha dirección a la indicada en el acápite de Notificaciones de la demanda en relación con el demandado.

Posteriormente, a través de memorial remitido al correo institucional del Juzgado por parte de la apoderada judicial del demandante el día 3 de agosto de 2022, desde el correo electrónico verpyconsultoressas@gmail.com, el que no fue enviado a las demás partes del proceso, anexó la certificación de entrega expedida por la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO, de fecha 6/29/2022, en la que consta que el 6/28/2022, fue entregada al señor JESUS HERRERA identificado con cedula de ciudadanía N° 72.280.825, en la dirección carrera 13 # 56 C – 31 apto 904 A CR ALTOS DE LA CEIBA, el aviso de notificación de que trata el artículo 292 del Código General del Proceso, dirigido al señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, correspondiendo dicha dirección a la indicada en el acápite de Notificaciones de la demanda en relación con el demandado.

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso, tenemos que habiéndose notificado el demandado mediante aviso del auto admisorio de la demanda sin que el mismo 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 el actor 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 leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar N°201905765-3, celebrado, el día 8 de marzo de 2019, por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, identificado con Nit. 899.999.284-4, en calidad de arrendador, y el demandado, señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES identificado con cedula de ciudadanía N°1.044.420.600, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar al demandado, señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES, identificado con cedula de ciudadanía N°1.044.420.600, restituir a la entidad demandante FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, identificado con Nit. 899.999.284-4, en calidad de arrendador, el bien inmueble ubicado en la carrera 13 N° 56 C – 31 de Barranquilla – Atlántico, apartamento 904 A que hace parte del conjunto

residencial multifamiliar “ALTOS DE LA CEIBA” propiedad horizontal, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-586094, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada, señor GERMAN JOSE RAMIREZ CERVANTES identificado con cedula de ciudadanía N° 1.044.420.600. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimo mensual legal vigente. Por secretaría efectúese la liquidación de costas correspondiente.

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 - Atlántico

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: **213e28737c24ab859e94027ebe67f885b3c3098b8b46f53de0e1022cb4342a89**

Documento generado en 18/07/2023 02:46:37 PM

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