

CONSTANCIA: Septiembre 05 de 2023.- El pasado 21 de febrero correspondió por reparto, el presente asunto que llegó en memorial y anexos con 125 folios útiles.-

SOAD MARY LOPEZ ERAZO
Secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN CAUCA

Popayán, septiembre Once (11) de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA Nro. 014

Se dicta SENTENCIA en el proceso "2023-00031-00 VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE-CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL de BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860034313- representante legal WILLIAM JIMENEZ GIL C.C. 19478654 ó quién haga sus veces, mediante apoderado **contra** BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO C.C. 36951589, mayor y vecina de esta ciudad.

EL TRÁMITE

Mediante proveído 0205 de 06 de marzo de 2023, se admitió la demanda y se ordenó notificar y correrle traslado de la misma a la demandada BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO y darle el trámite previsto en los artículos 384, 385 y demás normas concordantes del Código General del Proceso y se reconoció personería al apoderado de la entidad demandante.-

La notificación de la precitada demandada se surtió una vez se expidió oficio 0183 del anterior 26 de abril y se remitió por correo electrónico el siguiente día 27 de abril de 2023, tal como consta a folios 05 a 08 del expediente donde consta constancia de recibo a las 8:20 a. m. de dicho día. Corrido el termino de traslado a la demandada, dentro del mismo no se contestó la demanda conforme obra en constancia secretarial visible a folio 010 del expediente donde se indicó que venció el termino para contestarla el pasado 01 de junio .

2.- CONSIDERACIONES

2.1.- Los presupuestos procesales y la competencia y nulidades:

Los primeros como requisito esencial para el nacimiento válido del proceso a la vida jurídica, es decir, son las condiciones que se requieren para que la relación jurídico-procesal nazca, se desenvuelva y culmine con sentencia de mérito, los cuales se concretan en la capacidad para ser parte o la aptitud genérica para ser titular como demandante o demandado; la capacidad procesal o lo que es lo mismo, que los sujetos que concurren al juicio estén representados en debida forma; la competencia del Juez y la demanda en forma. -

De la revisión de lo actuado en este proceso corrobora el Juzgado que en este asunto se cumple cada uno de esos presupuestos, como quiera que demandante y demandado tienen capacidad para ser parte en este proceso, acudiendo al mismo a través de su representante legal el primero y la segunda a pesar de no acudir, fue debidamente notificada conforme lo dispone la ley 2213 de 2022; el Juzgado es competente para conocer del asunto, en consideración a la cuantía del proceso y el domicilio del demandado y el libelo se ajusta a las exigencias de los artículos 82 y s.s. del Código General del Proceso.-

2.2.- La legitimación en la causa y nulidades Como se ha decantado por la jurisprudencia, la legitimación en causa, hace referencia a la necesidad de que, entre la persona que convoca y que es convocada al pleito y el derecho invocado, exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante, siendo la legitimación un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.-

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva), para enfrentar los reclamos, evidenciándose en el caso de estudio que tiene la legitimación por activa el BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante su representante legal y por apoderado en vista de que es el establecimiento de crédito de naturaleza especial que suscribió el contrato de leasing habitacional cuya terminación se está demandando; por su lado, la legitimación por pasiva radica en la señora BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, al ser la persona que figura como locataria en el referenciado contrato y a quien se le imputa el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el mismo.-

Realizando el control de legalidad de que tratan el artículo 132 del Código General del Proceso, no vislumbra esta Judicatura irregularidad alguna que generara causal de nulidad. –

2.3- El problema jurídico: Corresponde resolver, en este caso, los siguientes problemas jurídicos: ¿Si se dan las pautas legales para dictar sentencia de forma anticipada y escrita? y, ¿Si existen elementos de prueba que permitan declarar la terminación del contrato de Leasing habitacional No.06001196000583155 de 22 de junio de 2018, por los inmuebles ubicados en la CALLE 48 NORTE # 9126, APTO 1007 Y PARQUEADERO 35B, AMBOS DE LA TORRE B, CONDOMINIO TORRES DE MILANO, de Popayán, Cauca, con matriculas inmobiliarias Nos. 120-214269 y 120-213749, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y la demandada y con ello, ordenar la restitución de los bienes a la sociedad propietaria del bien inmueble, por parte del locatario?

2.4.- Las pruebas De la parte demandante

Documentales: Visibles a folios 48 a 122 del expediente: consistentes en: Contrato de Arrendamiento Financiero No. 06001196000583155, Escritura pública No. 1873 de fecha 18 de mayo de 2018, de la Notaria

Tercera del Circulo de Popayán y Certificado de tradición de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento No. 06001196000583155.

2.5.- El caso en concreto: En este asunto, el petitum de la demanda está encaminado a que se declare terminado el contrato de arrendamiento de leasing habitacional, que se suscribiera inicialmente por el termino de 180 meses, a partir del 22 de julio de 2018, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante su representante legal, como establecimiento de crédito de naturaleza especial y propietaria de los bienes inmuebles objeto del contrato y la demandada BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, en su condición de locataria y como consecuencia, que se ordene la restitución o entrega inmediata de los inmuebles objeto del leasing habitacional, consistentes en inmuebles ubicados en el CALLE 48 NORTE # 9-126, APTO 1007 y PARQUEADERO 35B, AMBOS DE LA TORRE B, CONDOMINIO TORRES DE MILANO, de Popayán, Cauca.

La causa petendi tiene su fundamento en que, a través del referenciado contrato el BANCO DAVIVIENDA S.A. dio, en arrendamiento financiero, a la señora BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, los inmuebles antes descritos, pactándose un término de duración del contrato de 180 meses pagaderos en cánones mensuales sucesivos e ininterrumpidos hasta el pago total de la obligación, contados a partir del 22 de julio de 2018 con un valor del activo de \$120.000.000 y un monto del canon de arrendamiento de \$1.313.000, pago que debía efectuar el mismo día de cada mes sin interrupción.-

Se sumó que la demandada incumplió su obligación de pagar el canon mensual desde el 22 de julio de 2022 y entendiéndose que los meses sucesivos, existiendo incumplimiento de las obligaciones contractuales por la arrendataria. -

En primer lugar, debe el Juzgado establecer si se dan los presupuestos para dictar esta decisión en forma escrita, para lo cual es necesario tener en cuenta que, como lo ha indicado la jurisprudencia sentada sobre la materia, existen algunos casos en que es posible definir la contienda sin la necesidad de consumir todos los ciclos procesales, por lo que, en esos eventos se deberá impartir la solución, independiente de que haya o no concluido todo el proyecto procedimental, lo cual, en los términos del artículo 278 de la Codificación Adjetiva, no es optativo para el operador Judicial sino que es unos de sus deberes de obligatorio cumplimiento.-

En cuanto a si la sentencia anticipada debe ser oral o escrita, ha indicado la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil que:

"En torno a ese aspecto corresponde diferenciar el momento en que el juzgador se persuade de que «no hay pruebas por practicar», ya que si alcanza ese convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, no es indispensable programar la vista pública, sino dictar el fallo anticipado en forma escrita.

Destacase que, de un lado, la finalidad basilar de la audiencia es concretar los principios de oralidad, concentración e inmediación de que tratan los preceptos 3º, 5º y 6º de la Ley 1564 de 2012 – entre otros -, en virtud de lo cual su realización resulta provechosa cuando es menester recaudar pruebas diferentes a la documental. De lo contrario, esto es, si nada falta

por recopilar, no tiene sentido práctico ni útil agendar una reunión que, en ese contexto, se avizora abiertamente innecesaria y, por tanto, adversa a la teleología del Código, que categóricamente ordena que el «juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias» (art. 11).

(...).-

En resumen, la sentencia anticipada ha de ser escrita en unos casos y oral en otros, según el momento en que el juez advierta que es viable su procedimiento. Será del primero modo cuando se emita antes de la audiencia inicial, y del segundo, esto es, oral, cuando el convencimiento aflore en el desarrollo de alguna de las sesiones previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P.

De esta manera, cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica).»¹.-

La anterior premisa, implica que al no existir contestación de la parte demandada que busque negar o justificar el incumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por la demandada BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO con su demandante, BANCO DAVIVIENDA S.A., es viable adelantar y decidir el presente proceso de Restitución de Tenencia.-

Entonces, como por fuera de las pruebas allegadas al plenario por la parte demandante, no se requieren otras adicionales para decidir de fondo este proceso, se cumple la exigencia del numeral 2º del artículo 278 de la Codificación Adjetiva y jurisprudenciales (Sentencia de Tutela de 27 de abril de 2020), no solo para dictar esta sentencia de forma anticipada sino también escrita. –

Ahora bien, en relación con la clase de contrato que soporta este proceso y del cual se demandó su terminación, se debe tener en cuenta que el contrato de leasing, es uno de aquellos contratos que hacen parte de los denominados contratos atípicos como quiera que no está determinado en una Ley de forma específica, es decir, carece de una regulación legal, precisando sobre el mismo la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil que:

«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 actas, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo

¹ (Corte Suprema de Justicia, sentencia de tutela de 27 de abril de 2020, rad. 47001221300020200000601)

comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.»².-

El contrato de leasing impone obligaciones tanto para el locador o la empresa de leasing y para el locatario; así, al primero le corresponde entregar el bien para el uso y goce del locatario, permitirle el disfrute de la cosa en estado de utilización, respetar la opción de compra y adquirir el bien, en consideración a la clase de bien que al locatario le interesa para los fines de su actividad empresarial o profesional; por su parte el locatario está obligado a pagar el precio convenido en los términos y plazos pactados, usar el bien en la forma convenida, mantenerlo y repararlo; además, restituirlo y permitir la inspección por parte de la entidad de leasing. –

Como ocurre en otros contratos, la fuente de las obligaciones que de él emanan, surgen por voluntad de las partes (artículo 884 del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 1494 del Código Civil); así mismo, son causales de terminación del contrato de leasing habitacional, según el art. 2.28.1.5.7 del Decreto 2555 de 2016 las siguientes:

«En caso de que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor, o si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, o si las partes deciden dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, ...».-

En todo caso, la sentencia judicial se convierte en una de las formas de terminar el contrato de leasing, al verificar cuando, una de las partes incumple con las obligaciones contractuales que tiene en su haber.

En el caso sometido a estudio se tiene que, de acuerdo con la demanda, la causal de terminación del renombrado contrato es el incumplimiento del locatario en el pago de los cánones de arrendamiento que se comprometió a cubrir por el bien que recibió en calidad de arrendamiento financiero con opción de compra, siendo precisamente una de las obligaciones que tenía la locataria y demandada, es decir, satisfacer la prestación en los términos y plazos acordados.

Al no existir normatividad que regule el contrato de arrendamiento financiero, se debe acudir a lo señalado por los artículos 1973 y s.s. del Estatuto Civil, sin que se pueda desconocer que estamos frente a un contrato comercial, puesto que el numeral 2º del artículo 20 de la Codificación Comercial, lo considera como un acto mercantil, no siendo aplicables los artículos 518 y siguientes ídem, por cuanto estas disposiciones reglamentan los arrendamientos de inmuebles ocupados con establecimientos comerciales.- Sobre la clase de contrato el Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, refirió:

«No hay duda alguna como lo expresó el a quo que el contrato bajo examen es de carácter eminentemente mercantil, autorizado su funcionamiento por el Estatuto Orgánico Financiero en favor de las compañías de financiamiento comercial y en virtud al acuerdo de voluntades de las partes que se obligan, está no solo sujeto a las obligaciones pactadas, a las normas previstas en el Código de Comercio

² Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 13 de diciembre del 2002.

*sino a las establecidas en el Código Civil por expresa remisión del artículo 822 del Estatuto Mercantil, puede entonces colegirse que se trata de un contrato autónomo, complejo, atípico y de carácter mercantil. ..."*³-

En cuanto al procedimiento aplicable a esta clase de asuntos, corresponde al reglado por el artículo 385, en concordancia con el 384 del Estatuto General del Proceso.

En todo caso, no existe discusión en cuanto a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, la que, como se indicó en precedencia, se encuentra en cabeza de las partes demandante y demandada, puesto que el BANCO DAVIVIENDA S.A., es el habilitado para accionar en contra la señora BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, en consideración a que, según el contrato reseñado, ellos fungen como locador y locataria en la relación contractual.

A su vez, en la cláusula 23 del contrato de arrendamiento financiero leasing que suscribieron los contratantes el 22 de junio de 2018, acordaron que, sería una causal de terminación del contrato por parte de la entidad demandante, el no pago oportuno del canon.-.

En el presente, La mora en el pago de los cánones a que se obligó a pagar la demandada, no ha sido desvirtuada, puesto que a pesar de que se le notificó y corrió traslado de la demanda impetrada en su contra, la demandada no la contestó.

Entonces, al haberse probado la existencia del contrato de arrendamiento financiero con el documento al cual hemos venido haciendo alusión y como se exige por las normas mencionadas para poder adelantar el proceso de «RESTITUCIÓN DE TENENCIA» y no haberse desvirtuado por la demandada BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, la mora en los pagos de los arrendamientos que le imputó el BANCO DAVIVIENDA S.A., a partir de el 22 de julio de 2022, conlleva a la viabilidad de las pretensiones y como consecuencia, a la terminación del contrato y a ordenar la restitución de los inmuebles objeto de ese contrato.-

Es de observar que como se pretende la restitución de dos inmuebles contenidos en los folios de matrícula inmobiliaria 120-214269 y 120-213749, que corresponde en su orden al cotado APTO 1007 y PARQUEADERO 35B, es de recordar que inicialmente en la demanda se anunció adosarse los precitados folios de matrícula inmobiliaria, a pesar de ello el que corresponde al parqueadero no obró como anexo en el expediente digital, circunstancia por la cual se solicitó de antemano a la parte actora se aportara el folio 120-213749, hecho que hasta la fecha no ha sido posible obtenerlo, por culpa de la parte demandante mediante su apoderado judicial, así las cosas, en esta oportunidad, se dispondrá otorgarle un término de cinco (05) días para que lo aporte, en caso de no allegarse oportunamente se dispondrá comisionar para la entrega del inmueble solo del apartamento, hasta tanto el mismo sea allegado.-

2.5.- Costas: Hay lugar a condenar en costas en favor de la demandante y a cargo de la demandada, fijando como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)

³ sentencia 23 de abril de 1998, M.P. Dra. Clara Beatriz Cortés de Aramburo

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Popayán (Cauca), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional, No. contrato de Leasing No.06001196000583155 de 22 de junio de 2018, sustentado con Escritura pública No. 1873 de fecha 18 de mayo de 2018, de la Notaria Tercera del Circulo de Popayán, celebrado, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en su calidad de locador o empresa de leasing y la señora BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, como locataria, cuando le entregaron a título de arrendamiento financiero con opción de compra, los siguientes bienes inmuebles: ubicados en la CALLE 48 NORTE # 9-126, APTO 1007 Y PARQUEADERO 35B, AMBOS DE LA TORRE B, CONDOMINIO TORRES DE MILANO, de Popayán, Cauca, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la Escritura pública No. 1873 de fecha 18 de mayo de 2018, de la Notaria Tercera del Circulo de Popayán. Inmuebles identificados con folios de matricula inmobiliaria 120-214269 y 120-213749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.-

SEGUNDO: ORDENARLE a la señora BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO que, en firme la presente decisión, proceda en el término de DÍEZ (10) días a RESTITUIRLE a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante su representante legal, los bienes inmuebles que se acaban de describir.-

TERCERO: CONDENAR a la demandada BEATRIZ CAROLINA ARTEAGA CHAMORRO, a pagarle al BANCO DAVIVIENDA S.A. demandante, las costas ocasionadas en este proceso.- FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante, el valor de \$ 3.000.000 conforme al acuerdo PSAA16-10554 agosto 5 de 2016. LIQUÍDENSE por la secretaría las demás costas del proceso.-

CUARTO: CONCEDER cinco (05) días a la entidad demandante mediante su apoderado judicial para que aporte el folio de matricula inmobiliaria 120-213749 y una vez vencido el término se resolverá si hay lugar a comisionar para la entrega de los inmuebles objeto a restituir, atendiendo lo considerado en precedencia, y en caso de no aportarse el precitado folio, no se dispondrá la entrega del parqueadero.

QUINTO: ORDENAR que, cumplida la entrega y previa cancelación de la radicación, se ARCHIVE el proceso. –

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

AURA MARÍA ROSERO NARVAEZ
JUEZA

Firmado Por:
Aura Maria Rosero Narvaez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Popayan - Cauca

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: **614ec66dcdbc816e83e5459104527990ab2478eeb5711c520a7a73b112d3e42f**

Documento generado en 11/09/2023 08:24:43 AM

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