

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Dieciséis (16) de Diciembre de Dos Mil Veintiuno
(2021).

Rad. R. 47.001.3153.001.2021.00061.00

Atendiendo a que el demandado, dentro del término que le concediera el Despacho para acreditar el pago, guardó silencio al respecto, lo procedente es dictar sentencia según lo ordenado en el numeral 3º del párrafo 2º del artículo 384 del C. G. del P., dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que promoviera BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A. contra ÓSCAR AGUDELO LONDOÑO.

ANTECEDENTES DE LA DECISION

Pretende la actora BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A., que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional que lo une con ÓSCAR AGUDELO LONDOÑO, con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Tales pretensiones se soportan en los siguientes antecedentes fácticos:

Entre BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A y el accionado se suscribió el contrato de leasing habitacional N° 4157 sobre los la casa N° 83, manzana E, que forma parte del Conjunto Residencial Atardecer de la Sierra P.H., ubicado en la calle 45A N° 27-150, sector de Curinca del área urbana del distrito de Santa Marta, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 080-129826.

Entre las cláusulas de ese contrato, se destacan las siguientes disposiciones:

- Se estableció un término de duración de 168 meses, contados a partir del 23 de febrero de 2019.
- Acordando un valor inicial del canon mensual de \$1.543.551,20.

El demandante asegura que el demandado se negó a dar cumplimiento a las cláusulas del contrato, incurriendo en mora respecto de las obligaciones por concepto de los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

El contrato de Leasing Habitacional en un sentido amplio, es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un inmueble para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante el plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si este último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

La denominación "leasing" es una palabra en inglés, que viene del verbo "to lease" que significa "tomar o dar en arrendamiento", pero que no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato, al ser especial y diferente al simple arriendo; sin embargo, la legislación y doctrina mundial incluida Colombia, lo ha denominado "leasing".

Por otra parte, es uno de los denominados contratos atípicos o innominados, es decir, que no ha sido desarrollado por el legislador, aun cuando ya tenga reconocimiento en la actualidad mercantil, hecho que es innegable. Por esto ante las controversias que se suscitan en la ejecución de este tipo de negocios jurídicos, debemos atenernos a lo señalado en el contenido del contrato mismo, en aplicación del Art. 1602 del Código Civil (por expresa remisión del artículo 822 del Código de Comercio), siempre que éste no riña con los principios generales del contrato.

Se alega por parte de la demandante la existencia de un contrato de Leasing, el cual se prueba con el documento citado suscrito por las partes, tal como obra en el proceso. Por ello en virtud de lo anterior, el despacho considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual de arrendamiento del cual se pretende derivar la restitución solicitada de la demanda.

En lo que corresponde a la mora, es necesario tener en cuenta que las partes pactaron el pago de los cánones mensuales por parte del locatario, respecto del contrato N° 4157 para el día 23 de cada mes y como consecuencia del incumplimiento de la cláusula décimo cuarta del contrato, es la constitución en mora del locatario lo que a su vez autoriza a la compañía para dar por terminado en forma anticipada y unilateralmente el contrato.

En este caso particular se renunció en la cláusula décima novena del contrato de Leasing, a esos requerimientos, lo cual es totalmente válido, con el solo hecho del no pago de la cuantía y oportunidad pactada en el respectivo contrato, faculta a la sociedad demandante para cesar el contrato, imponer la obligación para este mismo de indicar los cánones que se le adeuden, lo que en el presente caso, se cumplió a cabalidad.

Correlativamente para el demandado que pretenda ser escuchado en el proceso, impone la carga de consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma que se le adeudan o en su defecto entregar los recibos provenientes del demandante por lo menos los tres últimos pagos. En el presente caso los demandados no cumplieron con este requisito, por el contrario como quedó anotado arriba, su actitud ha sido la de guardar silencio respecto de las pretensiones del demandante.

Ahora bien, se observa que ÓSCAR AGUDELO LONDOÑO. fueron notificados electrónicamente el 10 de septiembre de 2021 de conformidad con lo estatuido por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, y contaba hasta el 12 de octubre pasado para manifestarse frente a los hechos de la presente demanda ni fueron consignados a órdenes del despacho el valor de los conceptos adeudados en los términos inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P.

En tal virtud, si el demandado pretendía hacerse escuchar en el proceso, debían entrar a consignar a órdenes del despacho, los dineros que alega BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A., se le adeudan o los recibos firmados por esta, en constancia de haberlos recibido. Por lo que debemos concluir que no se cumplió con ese requisito. La anterior situación nos ubica en el contexto previsto en el numeral primero del artículo 384 del C. G. del P., que impone, desoír al demandado y dictar sentencia de lanzamiento a menos que a juicio del juez deba decretarse alguna prueba, lo que no sucede en el presente caso.

Con fundamento en lo señalado en párrafos precedentes, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero celebrado BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y ÓSCAR AGUDELO LONDOÑO.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a ÓSCAR AGUDELO LONDOÑO que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a restituir a BANCO BBVA COLOMBIA S.A. el siguientes bien:

- casa N° 83, manzana E, que forma parte del Conjunto Residencial Atardecer de la Sierra P.H., ubicado en la calle 45A N° 27-150, sector de Curinca del área urbana del distrito de Santa Marta, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 080-129826. .

TERCERO: Condénese en costas al demandado, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$7.779.498,04.00 de acuerdo a lo establecido en el artículo quinto numeral 1 del Acuerdo N° PSAA16 - 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,

Firmado Por:

Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: **39668991904602fa7be68ec5706148536cb50407bc5b382edea7b991300e9249**

Documento generado en 16/12/2021 06:47:54 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>