

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, primero (1) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO EN LEASING HABITACIONAL SEGUIDO POR BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA JORGE ALBERTO MARTINEZ CAMPO Y MARÍA ALEJANDRA PARDO INFANTE.

Rad.No. 47-001-31-53-002-2023-00171-00

ASUNTO

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble entregado en leasing habitacional seguido por BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra JORGE ALBERTO MARTINEZ CAMPO y MARÍA ALEJANDRA PARDO INFANTE

HECHOS Y ANTECEDENTES

El BANCO DAVIVIENDA S.A. a través de apoderada judicial presentó demanda verbal de restitución de bien inmueble entregado en leasing habitacional en contra de los señores JORGE ALBERTO MARTINEZ CAMPO Y MARÍA ALEJANDRA PARDO INFANTE por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing, pretendiendo que se declare terminado el mismo y se condene a los encartados a restituir los bienes.

Plantea que las partes celebraron, mediante documento privado suscrito el 31 de julio de 2018, contrato de leasing habitacional sobre los inmuebles ubicados en la Transversal 9 N° 17A-155 apartamento 1701 de la torre 1, garaje 518 de la torre 2 y deposito 138 de la torre 1 que hacen parte del Multifamiliar Palo Alto de la ciudad de Santa Marta, el cual se pactó por la suma de \$ 179.690.350 y por el termino de 240 meses, debiéndose pagar el primer canon el 31 de agosto de 2018 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción.

Señala que los locatarios debían pagar un canon mensual de \$2.308.000 junto con los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas, sin embargo, incurrieron en mora desde el 31 de enero de 2023 presentando un saldo al momento de la presentación de la demanda de \$18.464.000.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se presentó el 8 de septiembre de 2023, siendo admitida mediante auto del 25 del mismo ms y año, ordenándose correr traslado a los demandados a fin de que ejercieran su derecho de defensa.

Los accionados fueron notificados mediante aviso entregado en su dirección física el 16 de noviembre de 2023, tal como consta en el certificado que reposa en el numeral 007 del expediente digital, sin embargo, dentro del término de traslado no hicieron manifestación alguna.

Surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El leasing habitacional está concebido como un negocio jurídico en función del cual un bien es entregado a cambio del pago de un emolumento de carácter periódico que se indica en el contrato pactado entre las partes, el cual se relaciona con el uso del mismo y la amortización de su valor, y en este, además, se le otorga al usuario la posibilidad de adquirir la propiedad si así lo considera, o en su defecto, de restituir el bien cuando se cumpla el plazo acordado.

El art. 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define el arrendamiento financiero de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 2.2.1.1.1 Definición de arrendamiento financiero o leasing. 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.

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.”

Por su parte el art. 2.28.1.1.2 define el leasing haciendo una indicación precisa al habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, este postulado de manera textual expresa:

ARTÍCULO 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere

al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Resulta evidente que el contrato en cita crea un vínculo recíproco y exclusivo entre la entidad financiera y el locatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Naturalmente que para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que solo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través del documento aportado con la demanda, en el que se formalizó entre las partes el arrendamiento financiero de los predios ubicados en ubicados en la Transversal 9 N° 17A-155 apartamento 1701 de la torre 1, garaje 518 de la torre 2 y deposito 138 de la torre 1 que hacen parte del Multifamiliar Palo Alto de la ciudad de Santa Marta e identificados con matrículas inmobiliarias No 080-137048, 080-136779 y 080-136826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad.

Ahora bien, el artículo 384 del C.G.P. señala en el numeral tercero que “Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, situación que se ha presentado en el sub examine puesto que la parte enjuiciada fue notificada y durante el termino de traslado no hizo manifestación alguna.

Siendo así, se dará por terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06011116800004275 de fecha 31 de julio de 2018 celebrado entre las partes, así mismo se condenará a los demandados señores JORGE ALBERTO MARTINEZ CAMPO Y MARÍA ALEJANDRA PARDO INFANTE a restituir a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. los predios ubicados en la Transversal 9 N° 17A-155 apartamento 1701 de la torre 1, garaje 518 de la torre 2 y deposito 138 de la torre 1 que hacen parte del Multifamiliar Palo Alto de la ciudad de Santa Marta e identificados con matrículas inmobiliarias No 080-137048, 080-136779 y 080-136826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad, del mismo modo, se condenará en costas al extremo pasivo fijándose las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06011116800004275 de fecha 31 de julio de 2018, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A con atribuciones de arrendador y los señores JORGE ALBERTO MARTINEZ CAMPO Y MARÍA ALEJANDRA PARDO INFANTE en

calidad de locatarios, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a los accionados a restituir a la demandante, dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de la presente determinación los predios ubicados en la Transversal 9 N° 17A-155 apartamento 1701 de la torre 1, garaje 518 de la torre 2 y depósito 138 de la torre 1 que hacen parte del Multifamiliar Palo Alto de la ciudad de Santa Marta e identificados con matrículas inmobiliarias No 080-137048, 080-136779 y 080-136826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo pasivo las cuales se tasarán por secretaría, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 1.300.000 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa mínima establecida por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia **ARCHÍVESE** el presente proceso con las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
Jueza

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No	esta fecha se notificó el
auto anterior.	
Santa Marta, 2 de febrero de 2024.	
Secretaria, _____.	