

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520210027700

Procede el despacho a dictar sentencia al interior del proceso de restitución de bien dado en arrendamiento financiero, promovido por el Banco de Bogotá S.A., contra LEIDY CAROLINA JIMÉNEZ SÁNCHEZ - WILSON JAVIER JIMÉNEZ SÁNCHEZ - ARMANDO RAFAEL GOMEZ ZABALETA.

ANTECEDENTES

La citada entidad financiera acudió a este tipo de proceso en procura de obtener la terminación del contrato de leasing suscrito con los demandados y se les condene a restituir "(1) LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, AREA (sic) 678 M2. MATRICULA INMOBILIARIA 080-1344".

Soportó su pedimento en que se celebró el citado convenio de arrendamiento financiero cuyo inicio era el 16 de octubre de 2014, por el término de 120 meses, pero, expone, los demandados adeudan la suma de \$ 72.038.143 por concepto de cánones de enero a octubre 2021.

ACTUACIONES DEL JUZGADO

Asignada la causa a este despacho, por auto del 24 de noviembre de 2021 se admitió, luego del cual la parte activa remitió las comunicaciones por vía electrónica para lograr su enteramiento, con apego en las reglas fijadas por el decreto 806 de 2020, las cuales se enviaron el día 29 de ese mes y año, al correo ptfmilcarnes@gmail.com, sin que, en el término de traslado, procedieran a ejercer su derecho de contradicción.

Dado que se dan los presupuestos procesales y no habiendo causal que nulidad que impida la continuidad del proceso, se procederá a resolver la causa, previo las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del CC define el arrendamiento como "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.", siendo obligaciones del arrendador: 1. entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Y 3.) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Artículo 1982 CC.

En cuando al arrendamiento financiero, el artículo 2° del decreto 913 de 1993 prevé que "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.”.

En cuando a las características de este negocio, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC9446-2015 del 22 de julio de 2015, con ponencia de la Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO reiteró

“Ahora bien, a la atipicidad del contrato -entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales -y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas -o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462).

Ahora bien, el cuanto al proceso para que, por vía judicial se logre su finalización, dicho trámite se encuentra reglado en el artículo 384 del CGP que señala:

“1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. 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.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. *Compensación de créditos.* Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. *Trámites inadmisibles.* En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia."

Precepto este al que se acude por disposición expresa del artículo 385 ibídem.

En el caso particular se advierte que el 14 de julio de 2014, las partes en contienda suscribieron un contrato de leasing financiero No. 8939.8 por el cual el Banco entró en ese título el siguiente inmueble *"UN (1) LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, AREA (sic) 678 M2. MATRICULA INMOBILIARIA 080-1344."*, ubicado en la carrera 32 No. 24-50, cuyos linderos, se plasman en el documento, se encuentran en el cuerpo de la escritura No. 2236 del 23 de septiembre de 2014 de la Notaría Primera del Círculo de esta ciudad.

El término de duración del contrato fue de 120 meses con fecha de iniciación el 16 de octubre de 2014.

Frente a ello, en la demanda se indicó que los demandados incumplieron la obligación de cancelar el canon, incurriendo en mora desde el 16 de enero de 2021.

Dicha situación, por tratarse de una negación indefinida no requiere prueba tal como lo dispone el inciso final del artículo 167 del CGP.

En tal virtud, advierte el despacho que en el particular confluye una causa para la terminación del contrato ya que, cuando se presentó la demanda -11 de noviembre de 2021- habían transcurrido más de un periodo, lo cual, a la luz de la cláusula vigésima tercera de ese acuerdo, constituye una causa de terminación del contrato.

De ahí que se procederá conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 384 citado, dado que pese a notificarse debidamente de la demanda, los accionados no presentaron oposición alguna, con lo cual, se declarará terminado el plurimentado contrato de leasing y se dispondrá la respectiva restitución, condenándose en costas a la parte vencida siguiendo las previsiones establecidas en el acuerdo PSAA12-10554 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado contrato de leasing financiero No. 8939.8, suscrito el 14 de julio de 2014 por el Banco de Bogotá con los señores LEIDY CAROLINA JIMÉNEZ SÁNCHEZ - WILSON JAVIER JIMÉNEZ SÁNCHEZ - ARMANDO RAFAEL GÓMEZ ZABALETA, sobre el inmueble *UN (1) LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, AREA (sic) 678 M2. MATRICULA INMOBILIARIA 080-1344."*, ubicado en la carrera 32 No. 24-50, cuyos linderos, se plasman en el documento, se encuentran en el cuerpo de la escritura No. 2236 del 23 de septiembre de 2014 de la

Notaría Primera del Círculo de esta ciudad, por lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración ordenar la entrega del bien inmueble a la parte demandante en este proceso, por parte de los demandados, en el término de 6 días siguientes a la ejecutoriada la sentencia.

TERCERO: Comisionar al señor ALCALDE DE LA LOCALIDAD DOS (2) DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, a fin de que se sirva llevar a cabo dicha diligencia, en la eventualidad que los demandados no hagan la entrega de manera voluntaria.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derechos la suma de 1 s.m.l.m.v.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Argemiro Valle Padilla
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
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: **991cc24fa56d74538bc8b8134ff8e99c5bda27113e6bae6524b5236bd39d04c8**

Documento generado en 10/02/2022 03:40:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>