



República de Colombia
Juzgado Quinto Civil Del Circuito
Santa Marta – Magdalena

Santa Marta, veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520210023600

Procede el despacho a dictar sentencia al interior del proceso de restitución de bien dado en arrendamiento financiero, promovido por Banco Davivienda contra Ana Beatriz Martínez Rodríguez.

ANTECEDENTES

La citada entidad financiera acudió a este tipo de proceso en procura de que se declare la terminación del *“contrato de leasing habitacional-arrendamiento de vivienda urbana, del inmueble ubicado CALLE 139 B NO 8-56 MANZANA 16 C REGION EL LIMON SECTOR LOS ARAHUACOS - SANTA MARTA celebrado entre ANA BEATRIZ MARTINEZ RODRIGUEZ Como locatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir de 31 DE OCTUBRE DE 2020.”* Y se ordene *“restituir al demandante Banco Davivienda S.A., el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 080-148273 / 080-148290 / 080-148313 medidas y linderos están descritos en Escritura Pública 0085 EL 20 DE ENERO DE 2020 DE LA NOTARIA 1.”*

Soportó su pedimento en que el 31 de enero de 2020 se celebró un contrato de leasing habitacional sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 139 B NO 8-56 MANZANA 16 C REGIÓN EL LIMÓN SECTOR LOS ARAHUACOS -SANTA MARTA, por la suma de \$ 555.000.000, obligándose

a pagar el canon mensual por la suma de \$ 7.360.000, por un término de 240 meses, incurriendo en mora desde el 31 de octubre de 2020.

ACTUACIONES DEL JUZGADO

Asignada la causa a este despacho, por auto del 13 de octubre de 2021 se admitió, luego que se corrigieran las falencias previamente advertidas.

Al trámite concurrió la demandada quien, a través de apoderada, se pronunció frente a los hechos de la demanda y formuló excepciones que denominó pago parcial de la obligación en mora bajo el supuesto de haber realizado abonos en cuantía de \$ 1.000.000.00 por su precaria situación económica y que se encuentra al día con los pagos de facturas de servicios públicos.

Frente a ello la parte activa alegó que pese a que a propósito de la pandemia se le diera un periodo de gracias, este se comprendió entre marzo y septiembre de 2020, debiendo cancelar la cuota nuevamente en octubre de ese año y que la demandada solo cumplió con cancelar el primer canon en febrero de ese año y \$ 1.000.000.00 en 2021.

Por auto del 24 de junio del presente año se dijo que la causa se resolvería a través de sentencia anticipada y se decretaron las pruebas pedidas.

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.”*.

El artículo 2° del decreto 1787 de 2004 dispone que *“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.”*

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 31 de enero de 2020, las partes en contienda suscribieron un contrato de leasing habitacional No. 06011116100205671 respecto de unos inmuebles que se encuentran ubicados en la calle 139B 8-56 MZ 16 CS 10 VIL, con folios de matrículas inmobiliarias No. 080-148273, 080-148290 y 080-148313, cuyo valor del contrato se efectuó por la suma de \$ 555.000.000.oo, para pagar un canon mensual de \$ 7.360.000.oo, durante un plazo de 240 meses, cuyo primer pago se haría el 29 de febrero de 2020.

Frente a ello, en la demanda se indicó que la parte demandada incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales, en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el 31 DE octubre de 2020.”

Dicha situación, por tratarse de una negación indefinida no requiere prueba tal como lo dispone el inciso final del artículo 167 del CGP, además de recaer sobre él una presunción de veracidad como consecuencia de falta de contestación de la demanda en los términos del artículo 97 ibidem.

Dicho supuesto solo fue debatido para exponer que el banco había concedido un periodo de gracias por 6 meses, luego de ello sobrevino el deceso de su cónyuge quien era el pilar económico del hogar lo que la llevó a cesación de pagos.

Para ello, alega como excepción pago parcial de la obligación, pero solo dice que ello lo fue en la suma de \$ 1.000.000.oo, aspecto este último aceptado por la demandante.

Pero, además, dicho aspecto se constata con Extracto información leasing habitacional Resumen año 2021, aportado por la demandada, en donde se vislumbra que durante los meses de julio y agosto de 2021, efectuó abonos en cuantía de \$ 300.000.00, cada uno en septiembre siguiente, uno por \$ 200.000.00 y en octubre y noviembre dos por cada uno de \$ 100.000.00.

Tal situación no puede ser tenida como satisfacción de la deuda que se decía estar en mora.

Nótese que, el numeral 10° de la cláusula décima cuarta del contrato se estipuló como obligación de la locataria pagar los cánones en los términos y oportunidades previstas.

De manera que, para cuando se presentó la demanda, -15 de septiembre de 2021-, ya la demandada se encontraba en mora a partir del mes de octubre de 2020.

Lo anterior a que, de acuerdo a lo aludido por la demandada y, aceptado por la demandante, esta última le concedió a aquella un periodo de gracias por el término de 6 meses que consistía básicamente en una modificación de la condición del contrato referente al número de cuotas, en la que se extendía hasta el mes 246.

Pero ello, si bien no se delimitó el lapso por parte de la demandada, la parte activa sí clarificó al momento de descorrer las excepciones, que ese periodo estaba comprendido entre los meses de marzo y septiembre de 2020.

El periodo de gracias que dice la parte demandada no estaba fijada en forma indeterminada por lo que, a su finalización, se restableció la obligación de cancelar los cánones que, luego de ello, empezaran a causarse, aspecto, que, ni siquiera, el lastimoso deceso de su cónyuge, tenía la entidad de afectar la continuidad del negocio y cumplimiento de las obligaciones propias del contrato.

Bajo ese supuesto no puede tenerse por acogida la excepción planteada ya que, es claro que los valores entregados, no fueron suficiente, ni siquiera, para cancelar una de las cuotas vencidas, la que, como se dijo, superaba la suma de \$ 7.000.000.00.

Ante ese panorama, las partes acordaron en la cláusula vigésima tercera del pluricitado contrato que el banco podría dar por terminado el negocio, entre otras, por mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.

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, como se dijo, la parte pasiva se encontraba en mora por más de noventa días hábiles, conforme se estipuló en el convenio.

De ahí que se procederá a acceder a las pretensiones de la demanda, con lo cual, se declarará terminado el mentado 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 contrato de leasing habitacional No 06011116100205671 suscrito entre las partes en contienda, respecto de unos inmuebles que se encuentran ubicados en la calle 139B 8-56 MZ 16 CS 10 VIL, con folios de matrículas inmobiliarias No. 080-148273, 080-148290 y 080-148313, cuyas características se hallan contenidas en el cuerpo de la escritura pública No. 085 del 20 de enero de 2020 de la Notaría Primera del Circulo de esta ciudad.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración ordenar a la demandada la entrega de los citados bienes, 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: **bd474178c74b4985ec3e6a0fc5499640f624e95ec4651803be1f4bd28d436b54**

Documento generado en 29/07/2022 03:30:24 PM

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