



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta - Magdalena
Veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022)

RESTITUCIÓN DE TENENCIA
47.001.31.53.005.2023.00023.00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se procede a dictar sentencia anticipada al interior del proceso **RESTITUCIÓN DE TENENCIA** promovido por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES**.

II. DE LA SENTENCIA ANTICIPADA

En vista que el presente proceso, se encuentra integrado en debida forma el contradictorio, sería del caso avanzar a la etapa siguiente acorde con lo establecido en el canon 372 del Código General del Proceso; no obstante, revisada la demanda y ante la falta de contestación, no existen pruebas que practicar, pues sólo se solicita se tenga como tales las documentales.

Esta circunstancia encuadra dentro de la causal número 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, que autoriza a dictar sentencia anticipada en estos casos.

III. ANTECEDENTES

3.1 De los hechos

La entidad demandante relata que suscribió los siguientes contratos de leasing habitacional con el señor **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES**:

1. El Banco Davivienda adquirió mediante contrato de compraventa protocolizado en la Escritura Pública N.º 2273 de fecha 30 de octubre del 2017 de la Notaria Primera del Círculo de Santa Marta, el inmueble ubicado en la CALLE 44B # 30-50 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA N°35 MANZANA C en la ciudad de Santa Marta - Magdalena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080- 133945.
2. La parte demandante, como entidad autorizada, celebró mediante documento privado de fecha 11 DE DICIEMBRE DE 2017 contrato de leasing habitacional con la parte demandada sobre el bien inmueble mencionado en el hecho anterior, identificado con los folios de matrículas inmobiliarias No. 080- 133945 .
3. El contrato LEASING HABITACIONAL se celebró por la suma de \$139.300.000 por el término de 240 meses contados a partir del 11 DE ENERO DE 2018, y el locatario, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual de \$1.868.000 junto con los cargos que resulten por concepto de los seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas; suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.
4. Durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del leasing, pagará, mensualmente a Davivienda intereses remuneratorios a la tasa de intereses de 16,45% pagada sobre el monto en pesos.
5. Indica que la parte demandada, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales, desde el 11 DE JUNIO DE 2022, circunstancia que está contemplada como causal de terminación del contrato en la cláusula VIGÉSIMA SEXTA. Circunstancia que da lugar a solicitar la restitución de los bienes inmuebles precitados, conforme lo acordado entre las partes según la cláusula VIGÉSIMA SEXTA del antes citado contrato.
6. Sostiene la demandante que pese a los múltiples requerimientos privados que se han efectuado al deudor, este no ha cancelado los cánones adeudados, ni ha hecho restitución voluntaria del inmueble. El LOCATARIO, 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 11 DE JUNIO DE 2022 por lo tanto el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda sin contar intereses de mora, es de \$ 16.812.000.

3.2 Las pretensiones

Se acude a los estrados judiciales, en busca que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

- a. Se declare terminado el contrato de leasing habitacional de fecha 11 DE DICIEMBRE DE 2017 N.º 06011117100079561 celebrado entre el Banco Davivienda S.A. como entidad autorizada y como locatarios, ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 11 DE JUNIO DE 2022.

- b. Se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la ciudad de Santa Marta, CALLE 44B # 30-50 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA N°35 MANZANA C identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080- 133945.
- c. Que NO se escuche a los demandados, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, descrito en el numeral 8 de los hechos presente demando, y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca el inmueble de igual manera este demandado esta obligado a consignar el valor de impuesto predial, valorización y otros que están establecidos en el contrato leasing y en caso que estos estuvieran cancelados deben aportar los recibos cancelados de estos y los de servicios públicos.
- d. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del mencionado contrato de leasing habitacional; de conformidad con el artículo 308 del C.G .P.
- e. Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho.

IV. CONSIDERACIONES

En el sub examine el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** persigue que se declare terminado el contrato de leasing habitacional celebrado con **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES** por incumplimiento del pago de los cánones causados.

Y, en consecuencia, este último debe restituir el bien entregado en tenencia.

Enterado en debida forma el demandado sobre el inicio de esta demanda, permaneció en silencio.

Esta clase de proceso se encuentra regulado en el artículo 385 del Código General del Proceso, que establece:

“Art. 385. Otros procesos de restitución de tenencia. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

(...).”

Sobre la esencia del contrato leasing debe tenerse en cuenta que es una opción de financiación por el cual una entidad financiera, conocida como arrendador, entrega por solicitud de un arrendatario o locatario, un activo bajo propiedad de la entidad en

arrendamiento financiero u operativo para su uso y goce por un periodo de tiempo a cambio de un pago periódico de una suma de dinero, denominado canon.

Finalizada la operación, el locatario tiene la potestad de ejercer la opción de adquisición del mismo bien a un precio pactado desde el inicio, o restituir o renovar la operación de arrendamiento. Es decir que este mecanismo es usado para financiar la adquisición mediante leasing financiero, o facilitar el acceso, uso y goce mediante leasing operativo de activos fijos productivos como equipos, maquinaria, vehículos, inmuebles, entre otros.

Frente al caso en estudio, la modalidad del contrato se encuentra enmarcado como leasing financiero, ante la opción de adquisición de un Tractor agrícola, del cual, como se anotó en precedencia, se pretende su restitución por el incumplimiento del pago de los cánones pactados desde el mes de diciembre de 2019.

En ese orden de ideas, tenemos que la entidad demandante afirma que el demandado no ha cumplido con sus obligaciones, circunstancia que fue puesta oportunamente en su conocimiento, quien corría con la carga de la prueba para acreditar que si realizó los pagos en la oportunidad indicada.

No obstante, como quiera que el demandado no concurrió a la causa, su conducta debe ser considerada como indicio en su contra, según voces del Código General del Proceso, y como quiera que no existe en el plenario prueba que permita establecer que el pago se hizo, y que además fue oportuno, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar.

En ese orden de ideas, se declarará que el demandado ha incumplido su obligación de pagar los cánones, lo que conduce a dar por terminado el contrato, así como a ordenar la restitución de los bienes dados en tenencia.

Las costas corren a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000)

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

V. RESUELVE

1. Declarar que **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES** incumplió sus obligaciones de pagar el canon al interior del contrato de leasing habitacional celebrado el 11 de diciembre de 2017 con **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 44B # 30-50 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA N°35 MANZANA C en la ciudad de Santa Marta - Magdalena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080- 133945.

2. En consecuencia, se declara terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES**, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 44B # 30-50 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA N°35 MANZANA C en la ciudad de Santa Marta - Magdalena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080- 133945.
3. Ordenar al señor **ALEXANDER RAFAEL MULFORD MIELES** la restitución al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** del inmueble ubicado en la CALLE 44B # 30-50 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA N°35 MANZANA C en la ciudad de Santa Marta - Magdalena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080- 133945, objeto de leasing.
4. Condénese en costas a la parte vencida en este proceso. Se fija como agencias en derecho la suma de cuatro millones de pesos (\$4'000.000). Liquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS
JUEZA