

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Buenaventura, marzo dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 008

**PROCESO: RESTITUCION DE
 INMUEBLE ARRENDADO
 (LEASING)**

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ

RADICADO: 2019-0114-00

Agotados los actos procesales para esta clase de debates, sin que se observe ninguna anormalidad, y procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda dentro del asunto del epígrafe, de acuerdo a los siguientes lineamientos.

I. ANTECEDENTES

Obrando a través de apoderado judicial el representante legal de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, instauró demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE DADO EN ARRIENDO FINANCIERO (leasing) en contra de la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, para obtener las anteriores declaraciones:

1. Declarar que la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, en calidad de locataria incumplió el contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 de junio 30 de 2016 suscrito con la

entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., por la causal de mora en el pago de los canones de arrendamiento pactados.

2. Dar por terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 de junio 30 de 2016 suscrito por la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ y la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A.

Como consecuencia de estas declaraciones se ordene:

3. La restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 38 B # 4 – 11 Barrio 14 de Julio del municipio de Buenaventura e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 272-7200, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No. 964 de junio 25 de 2016, corrida en la notaria 1 del circulo de Buenaventura, Valle, en favor de la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A.

Señala además que si la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, no restituye voluntariamente el activo materia del presente proceso, se disponga la entrega haciendo uso de la fuerza pública de ser necesario.

La parte demandante fundamento sus pretensiones en los siguientes:

II. HECHOS

La señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, en su calidad de **LOCATARIA** suscribió el día 30 de junio de 2016 contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 con el BANCO DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual se hizo entrega a la **LOCATARIA** a título de arrendamiento financiero el inmueble ubicado en la Carrera 38 B # 4 – 11 Barrio 14 de Julio del municipio de Buenaventura e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 272-7200, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No. 964 de junio 25 de 2016, corrida en la notaria 1 del círculo de Buenaventura, Valle.

En el contrato celebrado por el termino de 240 meses las partes pactaron como precio del mismo un canon mensual de \$2.835.000.oo., (con opción de compra) el cual sería pagadero el 30 de julio de 2016 junto con los

cargos que resulten de seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas, y las cuales debían pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.

La **LOCATARIA** ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento incurriendo en mora desde el 30 de enero de 2019.

La **LOCATARIA** renunció expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retraso, incumpliendo las obligaciones asumidas por ella en virtud del precitado contrato.

III. ACTUACION PROCESAL.

Correspondió el conocimiento de esta demanda, la que fue admitida a través de auto interlocutorio No. 887 de noviembre 20 de 2018, corriendo traslado a la parte demandada por el término de veinte días para contestarla una vez se encontrara notificado y se reconoció personería al profesional del derecho para representar a la parte demandante.

Como quiera que la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, se notificó personalmente de la demanda en marzo 13 de 2020, y dentro del término de traslado no presentó oposición u objeción al mismo, el Despacho procederá de conformidad con el art. 384 del C.G.P.

IV. POSICIÓN ASUMIDA POR LA PARTE DEMANDADA.

Dentro del término para descorrer la demanda y asumir su defensa, la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, optó por guardar silencio.

V. CONSIDERACIONES.

No encuentra el despacho, reparo alguno en el cumplimiento de los presupuestos procesales por cuanto las partes tanto por activa como por pasiva ostentan la capacidad procesal requerida, la demanda fue debidamente presentada y tramitada sin avizorar vicios de nulidad, situación que permite proferir decisión de fondo sobre el mismo, mediante sentencia estimatoria.

Der acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para acudir al proceso. Por lo mismo, la parte demandante ostentaba el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de sus pretensiones, las cuales pueden concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración fáctica y jurídica.

El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, logrando acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra.

Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados.

Ya desde el punto de vista jurisprudencial, el contrato de leasing fue entendido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002¹ de la siguiente manera: *“un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del*

¹ Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”

Como se aprecia, la limitada mención normativa existente solo permite establecer que el leasing es un contrato de carácter financiero, que dada su complejidad jurídica se nutre de varias características o elementos jurídicos propios de otros contratos calificados como típicos, y que en ocasiones debe acudir a ciertas herramientas jurídicas de interpretación que permitan definir las obligaciones y derechos que les corresponde asumir a las partes que suscriben un contrato de estas características, así como para establecer sus efectos jurídicos y la forma en que dicho tipo de contrato habrá de resolverse ante un posible incumplimiento.

Así mismo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la citada sentencia del 13 de diciembre de 2002 dijo sobre el particular lo siguiente: *“el contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que **no puede ser gobernado exclusiva y delantadamente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que éstos realmente sean**, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo. No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por “las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público”; en segundo lugar, por “las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales” y, finalmente, ahí sí, “mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía, como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico.”*

Se establecen de esta manera las reglas y el orden que las mismas han de aplicarse a éste tipo de contratos para su interpretación, particularmente,

cuando el mismo deba darse por terminado de manera anticipada ante el incumplimiento de alguna de las partes contratantes de las obligaciones pactadas.

Conocido el contrato de leasing a partir de las características propias de algún contrato típico, existen diversas modalidades bajo las cuales este se puede celebrar, razón por la cual y para efectos del presente caso, solo interesa explicar brevemente el llamado leasing operativo.

En este supuesto, es preciso advertir que en el contrato de leasing operativo, a pesar de no existir similitud de todos sus elementos a un contrato típico de arrendamiento inmobiliario, se ha entendido que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario se someterá a lo reglado por el Código General del Proceso al trámite del proceso verbal de la restitución de inmueble arrendado contenido en su artículo 384.

En cuanto a la mora por ser un fenómeno jurídico en el cual puede incurrir tanto el deudor como el acreedor, el primero cuando se retrasa por una causa que le es imputable en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y el último cuando se retarda en recibirla, ésta ya no se produce en cabeza del arrendatario, con capacidad de hacer cesar el arriendo solo cuando se han efectuado dos reconveniones entre las cuales medien a lo menos cuatro días, ya que el artículo 2035 del Código Civil fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 y además, con el Código General del Proceso la notificación del auto admisorio de la demanda al demandado produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al arrendatario si no se hubiese efectuado antes, en consecuencia, se entiende que los efectos de la mora sólo se producen a partir de la notificación.

En tal orden de ideas, el Despacho se circunscribe a determinar la existencia del contrato de Leasing o arrendamiento con opción de compra suscrito entre la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A y la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, a efectos de determinar y establecer el incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 de junio 30 de 2016.

No obstante lo anterior, la conducta asumida por la demandada y el no acreditar estar al día en los cánones de arrendamiento causados dentro

del proceso, encuentra eco en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. y resulta determinante la viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exige a quién lo aduce de prueba, impone a la parte demandada el deber de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurando así la causal de mora, siendo una situación suficiente para acceder a declarar la terminación del contrato de arrendamiento de leasing y la restitución del bien a favor del demandante, condenando además en costas causadas en el trámite a la demandada.

En este punto, considera el despacho importante señalar que la demandada MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, no contestó la demanda incoada por la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., por lo que es del caso proceder de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso², es decir, debe proferirse sentencia, en la cual, desde ya es preciso indicar, se declararán procedentes las pretensiones de la parte actora, al no presentarse oposición.

De lo predicho, es dable concluir que este Despacho se encuentra facultado y conminado a proferir sentencia en el proceso de la referencia, toda vez que la parte demandada no se opuso a las pretensiones del libelo demandatorio en el término oportuno y que las pruebas aportadas por la parte actora son suficientes para resolver lo que en derecho corresponda. En ese sentido, de los elementos probatorios allegados al expediente por la parte actora, se encuentra demostrado que el día 30 de junio de 2016 se suscribió contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 entre la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ, distinguiendo como tipo de arrendamiento financiero el inmueble ubicado en la Carrera 38 B # 4 – 11 Barrio 14 de Julio del municipio de Buenaventura e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 272-7200, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No. 964 de junio 25 de 2016, corrida en la notaria 1 del círculo de Buenaventura, Valle.

En ese orden, y teniendo en cuenta que la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A. manifiesta que la demandada no le ha hecho entrega del

²“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.”

inmueble arrendado, y que esta última no presentó contestación de la demanda, el Despacho encuentra procedente acceder a la restitución del inmueble arrendado, ya que uno de los elementos esenciales del proceso que nos ocupa, es que le sea restituido el bien objeto del contrato. Por lo tanto se ordenará la restitución del inmueble antes referido por parte de la demandada MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ a la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A. dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Sí dentro del término que aquí se concederá no se cumpliera lo ordenado, se comisionará para la práctica de la diligencia de lanzamiento al Juez Civil Municipal del Distrito de Buenaventura en reparto con amplias facultades o a la Secretaría de Gobierno del Distrito de Buenaventura.

DESICIÓN:

En merito de lo anterior, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Buenaventura Valle, Administrando justicia en nombre de la REPUBLICA DE COLOMBIA y por Autoridad de la Ley,

R E S U E L V E.-

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06001017200276327 de junio 30 de 2016, por mora en el pago de los cánones de arrendamientos.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada **MARIA CRISTINA MORENO RAMIREZ** que restituya en favor del demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el inmueble arrendado ubicado en la Carrera 38 B # 4 – 11 Barrio 14 de Julio del municipio de Buenaventura e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 272-7200, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No. 964 de junio 25 de 2016, corrida en la notaria 1 del círculo de Buenaventura, Valle, el cual debe ser restituido en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Sí cumplido el término anterior no se produce la restitución **DECRETASE** el lanzamiento de la demandada de dicho inmueble para lo cual se adoptará la medida pertinente en el momento oportuno.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado. Fijese como agencias en derecho la suma de \$4.000.000.oo. Tásense en su oportunidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(documento con firma electrónica)

ERICK WILMAR HERREÑO PINZON
JUEZ

Firmado Por:

ERICK WILMAR HERREÑO PINZON

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO BUENAVENTURA

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:

da6eda54abca5b1ede487711420007d62958ba450cae088c3db8c7654470b19d

Documento generado en 18/03/2021 04:46:01 PM

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