

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso informándole que el extremo demandante allegó las constancias de notificación al demandado y se encuentra vencido el termino de traslado sin que el demandado allegara contestación alguna. Provea

Santa Marta, 10 de julio de dos mil veintitrés (2023)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA

Santa Marta, dieciocho (18) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por **BANCO BBVA COLOMBIA** contra **MAITE JANEINY TORRES CAMPO**.

1. ANTECEDENTES

La Sociedad **BANCO BBVA COLOMBIA**, a través de apoderado judicial, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado (Leasing Habitacional) contra **MAITE JANEINY TORRES CAMPO** para que mediante sentencia ejecutoriada se decrete el lanzamiento por falta de pago de los cánones del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR del bien inmueble, identificado así:

PREDIO URBANO: APARTAMENTO 510 - CARRERA I A N° 20B -05 - CONJUNTO RESIDENCIAL "CANTAMAR ARIES" - DE SANTA MARTA- DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA. IDENTIFICADOS CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-39868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

En la demanda se relatan los siguientes:

2. HECHOS

El día 24 de noviembre de 2016, el BANCO BBVA en calidad de arrendador suscribió el Contrato de Arrendamiento Leasing Habitacional identificado con sticker M026300110244405179600253870 con MAITE JANEINY TORRES CAMPO, como arrendataria en el cual se entregó a título de arrendamiento financiero el siguiente bien:

PREDIO URBANO: APARTAMENTO 510 - CARRERA I A N° 20B -05 - CONJUNTO RESIDENCIAL "CANTAMAR ARIES" - DE SANTA MARTA- DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA. IDENTIFICADOS CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-39868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

En el mencionado contrato se estipuló un canon de arrendamiento mensual por valor de UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILTRESCIENTOS SIETE PESOS (\$1.562.307) pagadero mes vencido.

El término de duración del Contrato rige desde la fecha de iniciación del plazo (25-12-2016), contenida en el contrato fecha del primer canon, hasta la fecha señalada para ejercer la opción de compra (25-12-2036).

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago desde el pasado día 25 de noviembre de 2022.

En el contrato suscrito se pactó la causal de terminación de los mismos por la FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de 06 de junio de 2023, ordenándose correr traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

de defensa y solicitara la práctica de pruebas; dicha notificación se efectuó y concluyó el 17 de julio de 2023, a través de los parámetros adoptados por la ley 2213 de 2022.

La parte demandada, dentro del término legal que tenía para contestar guardó silencio, pese que fue notificada personalmente.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva está dada en el plenario, toda vez que se cumplió con acreditar que **BANCO BBVA COLOMBIA, actúa como compañía arrendadora y MAITE JANEINY TORRES CAMPO Actúa en calidad de LOCATARIO - ARRENDADOR, y en consecuencia se le entrego la tenencia del bien inmueble para su uso y demás fines contratados.**

4. PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por BANCO BBVA COLOMBIA, frente al demandado MAITE JANEINY TORRES CAMPO, está llamada a prosperar, atendiendo a que se den los presupuestos invocados para solicitar la restitución del bien y consecuencia de dicha declaratoria, establecer si el extremo pasivo está obligado a restituir el bien inmueble objeto del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL.

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:

5 CONSIDERACIONES

En el presente asunto la parte actora pretende que el despacho declare terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing que suscribió con la demandada aquí conocida, por incumplimiento en el pago del canon establecido, razón por la cual, de entrada se debe señalar que el legislador

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

colombiano ha impuesto el imperativo de cumplimiento de los contratos; es así como el artículo 1602 del C.C., dispone que *“todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales”*; así mismo, en lo que respecta a la buena fe en la ejecución de los contratos el artículo 1603 ídem es preciso al disponer que estos *“deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella”*.

El Código Civil en su artículo 1973 establece 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”*, en donde se establece que el objetivo principal del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato.

En palabras sencillas se puede señalar que este contrato consiste en que el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo habite o lo explote, y el arrendatario se compromete a pagar un determinado canon de arrendamiento como contraprestación, el cual se caracteriza por ser bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo y de administración. (Características-Tomado del libro Contrato de Arrendamiento de Fabio Naranjo Ochoa).

Es menester considerar que, en el asunto de marras, si bien el demandante pretende la restitución de un inmueble arrendado, este lo fue en el marco de un contrato de arrendamiento financiero leasing, regulado por el decreto 913 de 1993 y el libro 2 del decreto 2555 de 2010.

Debido a la orfandad normativa que regula el contrato de arrendamiento financiero leasing, ha sido la jurisprudencia nacional que le ha dado corporeidad normativa y legal, amén de su tipicidad social, dando nociones de sobre su tipología contractual así.

“Según la Corte Constitucional, “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

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo 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”¹.

Además de la anterior reseña, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil tiene dicho, “...que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear (...).

En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente, le haya conferido una denominación (nomen juris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel, como tampoco por la calificación que –expressis verbis- le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran

¹ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

preferentemente por el contenido –prisma cualitativo- que por su nombre (contractus magis ex partibus quam verbis discernuntur).

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 comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutirlos, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJCS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462)”².

La teoría general de los contratos que regula nuestro código civil, establece como causal para la terminación del mismo del contrato de arrendamiento, **el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario**, normativa esta aplicable al contrato de arrendamiento financiero leasing en todas sus modalidades, por ser contratos paralelos con un encuadramiento jurídico similar, pues su función principal es otorgar la tenencia y uso de bienes de propiedad de un arrendador (compañía arrendadora) a un arrendatario (locatario), con la única diferencia de que en el negocio jurídico en cuestión como forma de financiamiento, permite al locatario – arrendatario adquirir los bienes en uso de la cláusula de compra o restituir el bien al arrendador, lo que conduce al análisis particular del caso planteado, a fin de establecer aquellas conductas que por acción u omisión deriven en el incumplimiento de lo pactado en el contrato.

¹ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

Naturalmente que, para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que sólo 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 visible a folios 12 al 20 del documento 1 del expediente digital, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del bien inmueble:

PREDIO URBANO: APARTAMENTO 510 - CARRERA I A N° 20B -05 - CONJUNTO RESIDENCIAL "CANTAMAR ARIES" - DE SANTA MARTA- DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA. IDENTIFICADOS CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-39868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

En el cual se consignaron las cláusulas que regularían la relación contractual.

Abordando el caso objeto de estudio, se alega por la demandante la existencia de un CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL, el cual se prueba con los documentos aquí aportados al presente expediente, razón por la cual se considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual del cual se pretende derivar la restitución del bien inmueble solicitado, máxime si se tiene en cuenta que la demandada, una vez notificada de la admisión de la demanda dentro del término del traslado de la misma, no dijo nada, guardó silencio y por lo tanto no demostró encontrarse a paz y salvo con el pago del canon aquí exigida, ni de los cánones causados durante el trámite del proceso.

El art. 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 el enjuiciado, **pese a ser notificada personalmente del auto que admitió la demanda el 06 de junio de 2023 corriéndosele el respectivo traslado tal como consta en la carpeta 6 del expediente digital, sin embargo, guardó absoluto silencio durante los veinte días con que contaba para ejercitar su derecho de defensa.**

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00

Analizado lo anterior, se concluye que el extremo pasivo de la litis no impetró ningún medio exceptivo que pudiera enervar las pretensiones de la demanda, por lo que habrá de aplicarse lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, ordenando en la presente sentencia dar por terminado el CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL celebrado entre las partes aquí conocidas y la restitución del bien inmueble, y se condenara en costas a la demandada, fijando además las correspondientes agencias en derecho a favor de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,**

6. RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing celebrado entre **BANCO BBVA COLOMBIA**, en calidad de **compañía arrendadora** y **MAITE JANEINY TORRES CAMPO** en calidad de arrendatario-locatario, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendatario-locatario **MAITE JANEINY TORRES CAMPO**, del inmueble identificado así: **PREDIO URBANO: APARTAMENTO 510 - CARRERA I A N° 20B -05 - CONJUNTO RESIDENCIAL "CANTAMAR ARIES" - DE SANTA MARTA- DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA. IDENTIFICADOS CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-39868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.**

TERCERO: En caso de que los arrendatarios no restituyan el bien inmueble al arrendador dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al **ALCALDE MENOR DE LA LOCALIDAD DOS DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA** para que se sirva llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble con la mayor brevedad posible. Líbrese despacho comisorio con

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

PROCESO: DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA.
DEMANDADO: MAITE JANEINY TORRES CAMPO
Rad. 2023.00371.00
los insertos del caso.

CUARTO: Condenar a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de UN MILLON DE PESOS M/L (\$1.000.000), de conformidad a lo establecido en el acuerdo No. PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 en su artículo 5 numeral 1 literal b expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Si el demandante no hace uso de la facultad que le confiere el numeral 7, inciso 3 del art. 384 del C.G.P., en el término que allí se establece, pase el proceso al despacho para el trámite pertinente.

SEXTO: La copia del presente auto con la rúbrica del secretario del despacho hará las veces de Oficio. Por secretaría remítase este proveído a la dependencia oficiada, a través del correo institucional j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ.
JUEZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL
MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Por estado No. 58 de fecha 19 de julio de 2023 se notificará el auto anterior.

Santa Marta,

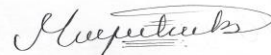
Secretaria,
Margarita Lopez Vides



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta
Calle 23 No. 5-63, Of. 401, edificio Benavides Macea
Correo Electrónico: j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Auto Oficio N° 1402 del 18 de julio de 2023

Sírvase dar cumplimiento a la orden impartida por este despacho judicial, en la presente providencia, en lo de su cargo. Al contestar citar la referencia completa del proceso, indicando su número de Radicación.



MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaría

Firmado Por:

1 Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

2 Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015

Monica Del Carmen Castañeda Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

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: **09ce399663a5e0329877eefaddaae804409908c818df8da8958bceaae0f209c7**

Documento generado en 18/07/2023 01:50:36 PM

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

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