



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080013153009 2020 00028 00**
Proceso: **VERBAL - Restitución de inmueble (leasing)**
Demandante: **BANCO DE OCCIDENTE**
Demandado: **ALEXANDER CASTRO ESTRADA, DIANA MARGARITA VARGAS MEZA**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que se encuentra vencido el término de traslado de la demanda. Sírvasse proveer.

Barranquilla, 20 de marzo de 2023.

Secretario

HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, jueves veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO

Procede el Juzgado a proferir sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en leasing, instaurado por BANCO DE OCCIDENTE identificado con Nit. 890.300.279-4, contra, ALEXANDER CASTRO ESTRADA identificado con cedula de ciudadanía N°8.639.182 Y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA identificada con cedula de ciudadanía N°32.846.527, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

PRETENSIONES

Pretende la sociedad actora, se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional N°180-118045, suscrito por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. con los demandados ALEXANDER CASTRO ESTRADA, y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA, sobre el inmueble distinguido como apartamento 0217 del Conjunto residencial Tozcana ubicado en la Transversal 44 No. 100-82 Barrio Mira Mar de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria número 040-476511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; así como, la restitución y entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DE OCCIDENTE.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones que, entre las partes se celebró contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda contrato de Leasing N°180-118045 (ver folio 7 al 12 del cuaderno principal), por valor inicial de doscientos cincuenta y seis millones doscientos setenta y cinco mil ciento noventa pesos (\$256.275.190,00), por el término de doscientos cuarenta (240) meses y cánones contados a partir del 31 de julio de 2017, la primera cuota por la suma de un millón ochocientos veintiséis mil ochocientos treinta y cuatro pesos \$1.826.834,00), y aduce la parte actora que la parte demandada se encuentra en mora desde el 31 de agosto de 2019, con un saldo de capital insoluto de ciento setenta y siete

millones setecientos un mil trescientos setenta y dos pesos (\$177.701.372,00), cuyos efectos jurídicos caerían sobre el inmueble distinguido como apartamento 0217 del Conjunto residencial Tozcana ubicado en la Transversal 44 No. 100-82 Barrio Mira Mar de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria número 040-476511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Que los demandados incurrieron en mora desde el 31 de agosto de 2019.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (leasing), cuya competencia es de los Juzgados Civiles del Circuito por el valor de las pretensiones y por el lugar de cumplimiento de las obligaciones. Por lo tanto, es claro que el Juzgado tiene *jurisdicción y competencia* para conocer de las súplicas de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a los extremos de la relación jurídica procesal, tenemos que la parte demandante es una persona jurídica, mientras que la parte demandada es una persona natural, por lo tanto, existe legitimación activa y pasiva en los sujetos procesales, y así mismo la demanda se presentó en debida forma, razón por la cual fue admitida.

Sumado a lo anterior no se avizora irregularidad o causal de nulidad alguna que impida continuar con el trámite del proceso y dictar la presente sentencia.

Fundamentos normativos

Mediante el juicio de restitución se persigue que el demandado devuelva al demandante la tenencia del bien que le fue entregado en arriendo, para que lo usufructúe en los términos de Ley.

El contrato de leasing, es un contrato mediante el cual una persona denominada arrendador concede a otra denominada locataria (arrendataria) el uso y goce de una cosa a cambio del pago de una contraprestación periódica, llamada canon, por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el locatario puede ejercer la opción de compra o restituir el bien.

Se trata, de un contrato atípico, aunque se encuentra regulado en el decreto 913 de 1993, *por el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing*, y Ley 795 de 2003 *por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras*, en la cual se incluyeron normas relacionadas con el leasing financiero. En efecto, se tiene que uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon o prestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. La falta de pago de dicha contraprestación origina incumplimiento del contrato, y en consecuencia causal de terminación del mismo.

Por otro lado, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa: *“Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Desde el punto de vista procedimental tenemos que el legislador en el artículo 385 del Estatuto General de Ritualidades dispuso que tratándose de restitución de bienes subarrendados o cualquier clase de bien dado en tenencia a título distinto al arrendamiento se sujetaran a lo dispuesto para los procesos de restitución de inmueble arrendado común.

Así las cosas, la norma aplicable al contrato de leasing financiero del que trata el presente asunto es el artículo 384 del Código General del proceso el que señala en uno de sus apartes que 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. Además, el numeral 3° de la norma citada señala que: *“La 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.”*

Sin perjuicio de lo indicado tenemos que la Corte Constitucional en fallo T-734 de 2013, se pronunció sobre la sanción consignada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma que no sufrió modificación al ser incluida en el artículo 384 del Código General del Proceso, concluyendo que a pesar de que para la restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción.

Así mismo, la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 5878-2020, dentro del proceso radicado N° 50001-22-13-000-2020-00079-01, afirmó que:

“Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena (sanción) sin ley”; de modo que cualquier castigo sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía.”

Si bien es cierto las decisiones de las Altas Cortes mencionadas no producen efectos erga omnes, por haberse proferido en acciones de tutelas, esta agencia judicial comparte dichos pronunciamientos, y aunque en el caso que nos ocupa la demandada no expuso defensa relacionada con dicha sanción, de consignar cánones en mora para ser oída en el proceso, es procedente aclarar la posición de este Despacho Judicial al respecto, y no solo ello, sino también que la presente sentencia se dicta en cumplimiento a la regla consignada en el numeral 3 del artículo 384 plurimencionado.

Caso Concreto

En el sub lite se observa que, al plenario se acreditó el contrato de Leasing habitacional N°180-118045 celebrado por BANCO DE OCCIDENTE, con ALEXANDER CASTRO ESTRADA, y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA, sobre el inmueble distinguido como

apartamento 0217 del Conjunto residencial Tozcana ubicado en la Transversal 44 No. 100-82 Barrio Mira Mar de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria número 040-476511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; además, las partes convinieron el valor del contrato, en la suma de doscientos cincuenta y seis millones doscientos setenta y cinco mil ciento noventa pesos (\$256.275.190,00), por el término de doscientos cuarenta (240) meses y cánones contados a partir del 31 de julio de 2017, la primera cuota por la suma de un millón ochocientos veintiséis mil ochocientos treinta y cuatro pesos \$1.826.834,00), y aduce la parte actora que la parte demandada se encuentra en mora desde el 31 de agosto de 2019, con un saldo de capital insoluto de ciento setenta y siete millones setecientos un mil trescientos setenta y dos pesos (\$177.701.372,00).

La causal alegada por la parte actora para pretender la terminación del citado contrato y la consecuente restitución de los bienes inmuebles objeto del mismo, es la mora en el pago del canon de arriendo; respecto de ello afirma que la demandada adeuda los mismos desde el día 31 de agosto de 2019.

Revisado el plenario observa el Despacho que con memorial presentado en la secretaria del Juzgado el día 8 de julio de 2021, aportó constancia de envío de notificación al correo de los demandados por medio de la empresa Domina entrega Total S.A.S., donde se certifica que el día 26 de mayo de 2021 a las 10:11:39 a.m., y 12:08:21 p.m. fue abierta dicha notificación en el destino de los emails de los demandados respectivamente: dvargas-71@hotmail.com y alexander7071@hotmail.com, y en ello se acreditó además de la certificación, el cotejo del auto admisorio y el auto de corrección y de los traslados.

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso, tenemos que habiéndose notificado la demandada del auto admisorio de la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 del decreto 806, vigente al momento de la notificación, y adoptado como legislación permanente por la Ley 2213 de 2022, sin que la misma se haya opuesto en el término del traslado de la demanda, es decir, no propuso excepciones de mérito, ni cuestionó las pruebas, en atención a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo mencionado, es procedente dictar la sentencia ordenando la restitución, conforme lo solicitado por la actora en el petitum de la demanda.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 365 del Estatuto General de Ritualidades se condenará en costas a la parte vencida en el proceso fijándose como agencias en derecho el, entre 1 y 8 S.M.M.L.V, en aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias de conformidad con el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito Oral de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional N°180-118045 de fecha 31 de junio de 2017, celebrado por BANCO DE OCCIDENTE identificado con Nit. 890.300.279-4, en calidad de arrendador; y, los demandados ALEXANDER CASTRO ESTRADA identificado con cedula de ciudadanía N°8.639.182 y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA identificada con cedula de ciudadanía N°32.846.527, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar a los demandados ALEXANDER CASTRO ESTRADA identificado con cedula de ciudadanía N°8.639.182 y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA identificada con cedula de ciudadanía N°32.846.527, restituir a la sociedad demandante BANCO DE OCCIDENTE identificado con Nit. 890.300.279-4, en calidad de arrendador, el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N°040-476511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, distinguido como apartamento 0217 del Conjunto residencial Tozcana ubicado en la Transversal 44 No. 100-82 Barrio Mira Mar de la ciudad de Barranquilla, dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada ALEXANDER CASTRO ESTRADA y DIANA MARGARITA VARGAS MEZA. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimo mensual legal vigente. Por secretaria efectúese la liquidación de costas correspondiente.

Cuarto: Agotados los trámites correspondientes por secretaría archívese el proceso, previa las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Jcaol//

Firmado Por:
Clementina Patricia Godin Ojeda
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 09 Oral
Barranquilla - Atlantico

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: **5fb6ea7751f9a9dc114148e8581a80e913b441bb56936982a66effc66f833508**

Documento generado en 21/03/2024 02:33:18 PM

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