



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

RADICACIÓN: 08001405300520210035400
PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: JACKELINE VILLANUEVA DE LA OSSA y JOSE MIGUEL VENEGAS ROCHA.
ASUNTO: SENTENCIA

Barranquilla, nueve (09) de mayo de dos mil veintidós (2022)

1. Asunto a decidir.8

Preliminarmente y para el desemboque del presente caso, ha de tenerse en cuenta que, el atañero trata de un proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble en virtud de un contrato de leasing habitacional, cuyo trámite, al tenor del artículo 385 del Código General del Proceso, se ajusta a lo dispuesto en el canon que le preside.

En ese sentido, el artículo 384 del Código General del Proceso prevé que, *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, esta disposición guarda relación con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso que dispone que, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial *«en cualquier estado del proceso»*, entre otros eventos, *«Cuando no hubiere pruebas por practicar»*, siendo este el supuesto en el que se edifica el caso que hoy ocupa al Despacho, situándolo en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar actuación diferente.

En punto de lo anterior, ha sostenido la Sala Civil del Corte Suprema de Justicia¹ *“Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.”*

“De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”

¹ Radicación n° 11001-02-03-000-2016-03591-00. M.P. Luis Alfonso Rico Puertas.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Por su parte, en lo que respecta a los alegatos de conclusión se ha dicho que, *“cuando el fallo anticipado se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si este no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica)”*

Así las cosas, se procede en este acto, en los términos indicado en precedentes líneas, es decir, a dictar de manera escrita la correspondiente sentencia.

2. La síntesis de la demanda

Los supuestos fácticos relevantes.

BANCO DAVIVIENDA S.A., celebró un contrato de arrendamiento FINANCIERO O de leasing habitacional con los señores **JACKELINE VILLANUEVA DE LA OSSA** y **JOSE MIGUEL VENEGAS ROCHA** en calidad de locatarios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 75A No. 88-71 APTO. 703 del barrio Villa Carolina de la ciudad de Barranquilla, E IDENTIFICAQDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-345167.

Relató el actor que, el contrato celebró por el término de 180 meses, contados a partir del 23 de mayo del 2007, estableciéndose un canon mensual de \$2.395.9702 UVRs, los cuales debían pagarse al vencimiento de cada mes.

Afirmó que, el locatario desde el 23 de septiembre de 2020 se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que para la fecha corresponden a la suma de 66.711,3531 UVR por concepto de capital más intereses.

Las pretensiones.

BANCO DAVIVIENDA S.A. se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No.06002022000008465 del inmueble ubicado en la Carrera 75A No. 88 - 71 Apartamento 703 F Bloque F del Conjunto Residencial Puerto Alegre, ubicado en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, el cual, se identifica con los número de matrícula inmobiliaria 040-345167, a



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

término definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

3. La sinopsis de la crónica procesal

Por reunir los requisitos de ley, se procedió a admitir la demanda mediante auto fechado 02 de julio de 2021, disponiéndose la notificación a los demandados.

Cabe anotar que, la gestión notificatoria se realizó al tenor del artículo 8 del Decreto 806 del 2020, la cual culminó, con respecto al señor JOSE MIGUEL VENEGAS ROCHA en fecha 25 de febrero del 2022 y con respecto a la señora JACKELINE VILLANUEVA DE LA OSSA en fecha 03 de marzo de 2022, días en que, según lo dispone el art. 20 de la ley 527 de 1999 se entiende el acuse de recibido de la notificación, vale decir con la apertura los mensajes de datos enviados a las direcciones electrónicas theprettygirl19@hotmail.com y JACVIL30@HOTMAIL.COM suministradas por el sistema de la entidad demandante, tal como lo certifica la empresa de correos EL LIBERTADOR.

Adviértase que, en el expediente no existe prueba alguna sobre contestación de la demanda ni presentación de excepciones de mérito por parte de los demandados.

4. La fundamentación jurídica para decidir

La competencia.

Este Despacho la tiene en consideración al factor objetivo (naturaleza y cuantía).

Los presupuestos de validez y eficacia. Ningún reproche se aprecia como apto para invalidar la actuación; y, la demanda es idónea, así como las partes como agentes jurídicos están habilitadas para demandar y ser demandados.

La legitimación en la causa.

Están legitimadas por activa y pasiva las partes, al figurar en el contrato de Leasing habitacional, allegado con la demanda, BANCO DAVIVIENDA S.A. ostentado la calidad de entidad autorizada y propietaria del inmueble, y los señores JACKELINE VILLANUEVA DE LA OSSA y JOSE MIGUEL VENEGAS ROCHA en calidad de locatarios.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

5. El problema jurídico para resolver.

¿Resulta a lugar declarar la terminación del contrato en mención y ordenar la restitución del bien por parte de los locatarios al BANCO DAVIVIENDA S.A. al tenor de los razonamientos expuestos?

6. La solución al problema planteado

6. 1. tesis del Despacho

El Despacho accederá a las pretensiones de la demanda. En consecuencia, decretará la terminación del contrato de Leasing habitacional y ordenará la restitución del bien ubicado en la Carrera 75A No. 88-71 Apto 703 del barrio Villa Carolina de la ciudad de Barranquilla.

6.2. El análisis del caso concreto

El contrato de LEASING es aquel mediante el cual una parte entrega a otra un activo productivo para su uso y goce, a cambio 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 que generalmente se pacta a su favor.

Características de este contrato:

1°. Es un contrato bilateral, vale decir, hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes.

2°. Es un contrato consensual; para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes y no se requiere solemnidad alguna. No obstante, para fines probatorios y por tratarse de operaciones que se financian con el ahorro del público, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito.

3°. Es oneroso; ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico.

4°. Es conmutativo, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

5°. Es de tracto sucesivo porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato.

6°. Es un contrato de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes susceptibles de producir renta.

Así, pues, existen diversas modalidades de Leasing, las cuales se enmarcan en dos tipos fundamentales que son: el de LEASING FINANCIERO y LEASING OPERATIVO.

El que le interesa a este proceso, que es el LEASING FINANCIERO, es un contrato consistente en ***“(…) 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 arrendamiento la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.”***² En este caso, el bien será de propiedad de la sociedad arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario y/o locatario ejerza la opción de compra.

En ese orden de ideas, se tiene que el LEASING FINANCIERO tiene como elementos esenciales:

1°. La entrega de un bien (mueble o inmueble) para su uso y goce.

2°. El pago de un canon de arrendamiento periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.

3°. La existencia a favor del locatario de una opción de adquisición.

Habiendo hecho claridad respecto a los aspectos sustanciales que regulan el contrato base de la presente Litis, se procede al estudio del marco procedimental aplicable al caso concreto.

Tal como se estableció al inicio del presente proveído, de conformidad al artículo 385 del Código General del Proceso, al caso que nos atañe se le aplicarán las mismas reglas establecidas para la restitución de inmueble arrendado contenidas en el artículo 384 ibídem, y por ello a esta disposición habremos de remitirnos.

² Concepto 2007029151-001 del 29 de junio de 2007, Superintendencia Financiera.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Pues bien, en el sub-lite, el demandante adjuntó a la pieza fundamental prueba documental del contrato, el cual reposa a folios 5 al 16 del archivo denominado 02DemandaYAnexos del expediente digital, el cual contiene el contrato de leasing No. 6002022000008465, este cumple con todos los presupuestos formales y sustanciales del caso, y no fue censurado por la parte demandada en la oportunidad procesal correspondiente. Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 numeral 1º del estatuto procesal, el Despacho tiene por acreditada la relación contractual objeto del litigio.

De otra parte, en relación con la causal de terminación del contrato alegada, esto es, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre del 2020 a junio del 2021, es preciso indicar que ese hecho también se tendrá por probado en los términos del artículo 97 del C. G. del P., pues pese a que los demandados fueron notificados en debida forma del auto admisorio de la demanda, no hicieron reparos frente a tal atestación.

En consecuencia, este Despacho atendiendo el panorama fáctico descrito y de conformidad con lo dispuesto en el canon 384 del C. G. del P. numeral 3º, se ordenará la restitución del inmueble objeto del proceso, y se condenará en costas a la parte demandada.

Finalmente se señalará la suma de \$752.951 por concepto de agencias en derecho, de conformidad con los parámetros establecidos en el Acuerdo 16-10554 de agosto del 2015, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En consecuencia, este Juzgado, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

RESUELVE:

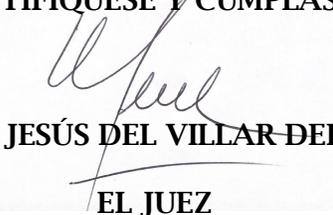
1. Declarase terminado el contrato de Leasing No. 6002022000008465 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. ostentado la calidad de entidad autorizada, y los señores JACKELINE VILLANUEVA DE LA OSSA y JOSE MIGUEL VENEGAS ROCHA en calidad locatarios del bien ubicado en la Carrera 75A No. 88-71 Apto 703 del barrio Villa Carolina de la ciudad de Barranquilla.
2. Condénese a la demandada, A RESTITUIR debidamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

3. En el evento en que la demandada no haga entrega voluntaria el inmueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenara librar despacho comisorio al Alcalde Distrital de la ciudad de Barranquilla, para que proceda con el lanzamiento.
4. Condénese a la demandada al pago de las costas del proceso, liquídense por secretaria, una vez ejecutoriada la presente decisión.
5. Fíjese la suma de \$752.951 como agencias en derecho. Por secretaria inclúyase en la respectiva liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


ALEX DE JESÚS DEL VILLAR DELGADO.

EL JUEZ

(Se deja constancia que a la presente providencia se le impone firma digital en la fecha 05/05/2022 debido a las fallas presentadas en el aplicativo de firma electrónica de la Rama Judicial)

Constancia: El auto anterior se notifica

Por anotación en estado No. **075**

En la Secretaría del Juzgado a las 8:00
a.m.

Barranquilla, **10 de mayo de 2022**

Secretaria