



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

RADICACIÓN: 08001405300520220077900
PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA LEASING.
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: MANUELA SALVADORA VARELA PERTUZ y JAIME MIGUEL
BARAJAS SIACHOQUE. ASUNTO: FALLO ANTICIPADO.

Barranquilla, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

1. Asunto a decidir.

Preliminarmente y para el desemboque del presente caso, ha de tenerse en cuenta que, el atañadero trata de un proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble en virtud de un contrato de leasing, 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.”***

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

“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.”.

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.**, en calidad de entidad autorizada, celebró un contrato de arrendamiento de leasing habitacional denominado como No. 06002027700119942 con **MANUELA SALVADORA VARELA PERTUZ y JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE** en calidad de locatarios, respecto del apartamento ubicado en la Carrera 8 No. 30 - 158 apto 604 Etapa 2, Torre 3, Conjunto residencial Torres de las Palmas en la ciudad de Barranquilla. Cuyo folio de matrícula es 040-548481.

Relató el actor que, el contrato No. 06002027700119942 tuvo fecha de iniciación el 31 de octubre del 2017, estableciéndose un canon mensual de \$1.395.000 pesos, los cuales debían pagarse por cada mes vencido.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Manifestó que el acuerdo de voluntades contempla la opción de compra, por medio del cual el locatario tiene la posibilidad de adquirir el bien inmueble una vez cancelada la totalidad de los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas.

Afirmó que, el locatario desde el 31 de enero de 2020 se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Las pretensiones. BANCO DAVIVIENDA S.A. pidió que se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento, y la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

3. La sinopsis de la crónica procesal

Por reunir los requisitos de ley, se procedió a admitir la demanda mediante auto fechado 07 de febrero de 2023, disponiéndose la notificación a los demandados.

Cabe anotar que, la gestión notficatoria a la demandada MANUELA SALVADORA VARELA PERTUZ se realizó en virtud al artículo 8 de la Ley 2213 del 2022, remitiendo la providencia que admitió la demanda, el escrito de introductorio y sus anexos a la dirección electrónica ejesyruceasdelcaribe1@hotmail.com suministrada por el sistema de la entidad demandante e indicada por la locataria en la solicitud de crédito. La misma fue enviada y recibida como lo certifica la empresa de correos ENVIAMOS COMUNICACIONES SAS en fecha 25 de abril del 2023, por la demandada.

Respecto del demandado JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE, el trámite de enteramiento se configuró al tenor de los artículos 291 y 292 del Código general del Proceso. Es decir, la citación de notificación personal fue remitida a la dirección CARRERA 8 NO. 30 -158 APT 604 ETAPA 2 TORRE 3 EN BARRANQUILLA - ATLANTICO el día 26 de abril del 2023, cuya anotación en la certificación expedida por la empresa de correos ENVIAMOS COMUNICACIONES SAS, fue: "LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE O LABORA EN ESTA DIRECCION." Con posterioridad, en fecha 15 de mayo del 2023 se remitió a la dirección precitada



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

la providencia que dio apertura al presente proceso mediante la misma empresa de correos, certificando su recibido.

Los demandados no contestaron la demanda ni formularon meritorias.

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, allegado con la demanda, **BANCO DAVIVIENDA S.A.** ostentado la calidad de entidad autorizada y propietaria del bien inmueble, y **MANUELA SALVADORA VARELA PERTUZ** y **JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE** en calidad de locatarios.

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 y ordenará la restitución del apartamento ubicado en la Carrera 8 No. 30 - 158 apto 604 Etapa 2, Torre 3, Conjunto residencial Torres de las Palmas en la ciudad de Barranquilla. Cuyo folio de matrícula es 040-548481.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
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:

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

2º. 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.

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

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

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

6º. 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.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

El que le interesa a este proceso, que es el LESING 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:

- 1º. La entrega de un bien (mueble o inmueble) para su uso y goce.
- 2º. El pago de un canon de arrendamiento periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.
- 3º. 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.

Pues bien, en el sub-lite, el demandante adjuntó a la pieza fundamental prueba documental del contrato, el cual reposa a folios 9 al 19 del archivo denominado 01DemandaYAnexos.pdf del expediente digital, el cual contiene el contrato de leasing No. 06002027700119942, este cumple con todos los presupuestos

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



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

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 causados a partir del 31 de enero del 2020, 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 \$2.997.360.00 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. Declárase terminado el contrato de Leasing No. 06002027700119942 celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A. ostentado la calidad de entidad autorizada y propietaria del bien inmueble**, y **MANUELA SALVADORA VARELA PERTUZ y JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE** en calidad de locatarios respecto del apartamento ubicado en la Carrera 8 No. 30 - 158 apto 604 Etapa 2, Torre 3, Conjunto residencial Torres de las Palmas en la ciudad de Barranquilla. Cuyo folio de matrícula es 040-548481.

Teléfono: 605-3885005 Ext 1063.

Email: cmun05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ventanilla Virtual: <https://call.lifesizecloud.com/16114372>

Micrositio Web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-005-civil-municipal-de-barranquilla>

Calle 40 No. 44-80 Edificio Centro Cívico, Piso 7.

Barranquilla – Atlántico. Colombia



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

2. Condénese a la demandada A RESTITUIR el bien inmueble dado en arrendamiento.
3. En el evento en que los demandados no hagan entrega voluntaria el bien mueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenará 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 \$2.997.360.00 como agencias en derecho. Por secretaria inclúyase en la respectiva liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ALEX DE JESÚS DEL VILLAR DELGADO.

EL JUEZ

Constancia: El auto anterior se notifica

Por anotación en estado No. 127

En la Secretaría del Juzgado a las 7:30
a.m. 29-09-2023

Barranquilla,

Secretaria

Firmado Por:

Alex De Jesus Del Villar Delgado

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 005

Barranquilla - Atlántico

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: 5105101b28e9324c86732fa3b36e5adb17c829cc638d097c954033e999ee5dfd

Teléfono: 605-3885005 Ext 1063.

Email: cmun05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ventanilla Virtual: <https://call.lifesizecloud.com/16114372>

Micrositio Web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-005-civil-municipal-de-barranquilla>

Calle 40 No. 44-80 Edificio Centro Cívico, Piso 7.

Barranquilla – Atlántico. Colombia

Documento generado en 28/09/2023 12:19:07 PM

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