

RAD. 47.001.31.53.001.2023.00026.00



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, Veintiséis (26) de Septiembre de Dos Mil Veintitrés
(2023)

Demandante: Davivienda S.A.

Demandados: Jorge Luis Velásquez Alzamora y Viviana
Ramírez Hernández

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por Davivienda S.A. en contra de Jorge Luis Velásquez Alzamora y Viviana Ramírez Hernández, atendiendo lo reglado en el artículo 278 numeral 2 del C.G.P.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

Davivienda S.A. instauró la presente demanda con el propósito de que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 06011116200134235 del 11 de diciembre de 2015, contra Jorge Luis Velásquez Alzamora y Viviana Ramírez Hernández como arrendatarios, por el incumplimiento de pago en los cánones desde el 11 de julio de 2020. En consecuencia, se condene a los demandados a restituir el bien inmueble ubicado en la calle 38 #37 – 38 unidad cerrada de Miracampestre Propiedad Horizontal Casa No. 10 de la manzana g, e identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-115133, y se ordene la práctica de la diligencia de entrega. Así mismo, pidió que no se escuchara a los demandados en el curso del proceso mientras no consignara el valor de los cánones adeudados, y los que se llegaran a causar, mientras permanezcan en el bien, además de los rubros estipulados en el mentado contrato, y lo relativo a los

servicios públicos, debiendo aportar las constancias correspondientes. Las anteriores pretensiones se soportan en los siguientes hechos:

Manifiesta que, a través de contrato de compraventa protocolizado en la escritura pública No. 3137 del 30 de noviembre de 2015 de la Notaría Tercera del Círculo de esta ciudad, adquirió el inmueble ubicado en la Calle 38 #37-38 de la Unidad Cerrada Miracampestre Propiedad Horizontal casa No. 10 de la manzana g, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-115133.

Señaló que, celebró un contrato de leasing habitacional el 11 de diciembre de 2015 sobre el mentado inmueble con los demandados, por la suma de \$105.000.000 por el término de 240 meses contados desde el 12 de enero de 2016, debiendo pagarse como canon mensual \$1.530.000, además del seguro constituido para amparar dicha obligación, por cada mes vencido hasta completar el valor del contrato, con tasa de interés del 18.23%.

Indicó que, los demandados incumplieron con la obligación incurriendo en mora desde el 11 de julio de 2020, por lo que se haría efectiva la cláusula vigésima sexta respecto de las causales de terminación del contrato, y en consecuencia, se daría la restitución del inmueble; sin embargo, a pesar de los requerimientos que se le ha hecho, los demandados no han cancelados los cánones adeudados ni han hecho la restitución voluntaria del bien.

Precisó que, para el momento de la presentación de la demanda el extremo pasivo adeudaba la suma de \$47.430.000 por concepto de cánones, sin contar los intereses de mora.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 29 de marzo de 2023, ordenandose correr traslado a los demandados por el término de 20 días, y se reconoció personería jurídica a la apoderada de la parte demandante.

Remitidas las constancias de notificación al extremo pasivo, y transcurrido el término de traslado, éstos no se pronunciaron al respecto.

CONSIDERACIONES

En el presente proceso verbal, una vez notificado a la parte accionada ésta guardó silencio, y dado que, las pruebas que solicitara la parte demandante en el escrito genitor, son de carácter documental, no habría lugar a abrir periodo probatorio, con finalidad distinta a tener como pruebas los documentales aportados, lo que equivale a voces del numeral 2o del artículo 278 que no hay lugar a practicar pruebas, y por ello de conformidad con la inflexión verbal utilizada por la norma: “**deberá**”, no le queda otra opción a esta funcionaria que dictar sentencia de manera anticipada, es decir, sin el auto que se hace alusión en este párrafo, y sin traslado para alegar, a lo que procederemos previa las siguientes precisiones:

El contrato de Leasing Habitacional en un sentido amplio, es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un inmueble para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante el plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si este último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

La denominación “leasing” es una palabra en inglés, que viene del verbo “to lease” que significa “tomar o dar en arrendamiento”, pero que no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato, al ser especial y diferente al simple arriendo; sin embargo, la legislación y doctrina mundial incluida Colombia, lo ha denominado “leasing”.

Por otra parte, es uno de los denominados contratos atípicos o innominados, es decir, que no ha sido desarrollado por el legislador, aun cuando ya tenga reconocimiento en la actualidad mercantil, hecho que es innegable. Por esto ante las controversias que se suscitan en la ejecución de este tipo de negocios jurídicos, debemos atenernos a lo señalado en el contenido del contrato mismo, en aplicación del Art. 1602 del Código Civil (por expresa remisión del artículo 822 del Código de Comercio), siempre que éste no riña con los principios generales del contrato.

Se alega por parte de la demandante la existencia de un contrato de Leasing Habitacional, el cual se prueba con el documento citado suscrito por las partes, tal como obra en el proceso. Por ello en virtud de lo anterior, el despacho considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual de arrendamiento del cual se pretende derivar la restitución solicitada en la demanda.

En lo que corresponde a la mora, es necesario tener en cuenta que las partes pactaron el pago de los cánones mensuales por parte del locatario, respecto del contrato No. 06011116200134235 para los 12 de cada mes, con una duración de 240 meses; y como consecuencia del incumplimiento, se constituían en mora, lo que a su vez autoriza a la compañía bancaria para dar por terminado en forma anticipada y unilateralmente el contrato.

En este caso particular, los demandados en su calidad de locatarios renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, previsto en el artículo 2035 del Código Civil, por retardo de pago, lo cual faculta al ente demandante para cesar el contrato, imponer la obligación para este mismo de indicar los cánones que se le adeuden, lo que en el presente caso, se cumplió a cabalidad.

Correlativamente para los demandados que pretendan ser escuchado en el proceso, impone la carga de consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma que se le adeudan o en su defecto entregar los recibos de pago correspondiente. Sin embargo, en el presente caso los demandados no cumplieron con este requisito, por el contrario, como quedó anotado arriba, su actitud ha sido la de guardar silencio respecto de las pretensiones del demandante.

Ahora bien, se observa que Jorge Luis Velázquez Alzamora y Viviana Ramírez Hernández fueron notificados personalmente el 17 de abril de 2023 y por aviso el 9 de mayo siguiente, y contaban con 20 días para cumplir con la carga procesal que le había sido impuesta. Sin embargo, una vez vencido el término de traslado, no se observa que los demandados hayan consignado a órdenes del despacho el valor de los conceptos adeudados en los términos del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., pero tampoco adelantaron acciones tendientes a ejercer su derecho de defensa.

En tal virtud, si los demandados pretendían hacerse escuchar en el proceso, debían entrar a consignar a órdenes del despacho, los dineros que alegaba el Banco Davivienda S.A. se le adeudan, o los recibos firmados por esta, en constancia de haberlos recibido. Por lo que debemos concluir que no se cumplió con ese requisito. La anterior situación nos ubica en el contexto previsto en el numeral primero del artículo 384 del C.G.P., que impone, desoír al demandado y dictar sentencia de lanzamiento a menos que a juicio del juez deba decretarse alguna prueba, lo que no sucede en el presente caso.

Con fundamento en lo señalado en párrafos precedentes, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero celebrado entre Davivienda S.A. en contra de Jorge Luis Velásquez Alzamora y Viviana Ramírez Hernández.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a Jorge Luis Velásquez Alzamora y Viviana Ramírez Hernández que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a restituir al Banco Davivienda S.A. el inmueble ubicado en la Calle 38 #37-38 de la Unidad Cerrada Miracampestre Propiedad Horizontal casa No. 10 de la manzana g, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-115133.

TERCERO: Condénese en costas a los demandados, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$3.150.000 de acuerdo a lo establecido en el artículo quinto numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16 - 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
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: **d06865dc4f964f53bb992f759ac42be75550e65f5f17f1cc8d43e6e2e484eb59**

Documento generado en 03/10/2023 11:39:21 PM

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