REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

RAMA JUDICIAL.
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD
https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-valledupar
E-mail: J01ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co Tel. 5 - 5701158
Carrera 14 No. 14 Esquina, Palacio de Justicia
Valledupar - Cesar

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD.
Valledupar, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020).

REF.VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE-LEASING HABITACIONAL
DTE. BANCOLOMBIA S.A.
DDO. ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA
RAD. No. 20 001 31 03 001 2019 00221 00

OBJETO A DECIDIR.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble presentado por BANCOLOMBIA S.A., contra ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA.

1. HECHOS.

Primero: El Banco BANCOLOMBIA S.A., adquirió mediante contrato de compraventa, contenido en la Escritura Pública No. 5814, de fecha Diciembre 21 de 2016, otorgada por la Notaria Primera del Circulo de Valledupar (Cesar), el inmueble ubicado en la Carrera 13 A No. 6B – 08, del Barrio Los Ángeles de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190 – 27042.

Segundo: La demandante, como entidad autorizada, celebró mediante contrato privado de 22 de Noviembre de 2016, contrato de leasing habitacional con la parte demandada, sobre el citado bien.

Tercero: El contrato de leasing habitacional se celebró por la suma de SEISCIENTOS MIILONES DE PESOS ($600.000.000,oo), por el término de 241 meses a partir del 10 de Enero de 2017.

Cuarto: El demandado incumplió la obligación de pagar los cánones desde el 10 de Junio de 2019, adeudando un total de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS ($14.612.304), hasta la presentación de la demanda.

Quinto: El locatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, previstos en el artículo 2035 del C.C.

2. PRETENSIONES.

Atendiendo a los supuestos fácticos antes anotados, pide el demandante:

Primero.- Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento "Financiero Leasing Habitacional" No. 195202, celebrado entre el señor ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA, por una parte, y por la otra, BANCOLOMBIA S.A., por la causal del no pago de los cánones mensuales por parte del demandado en la forma pactada en los contratos aludidos.

Segundo.- Que se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 195202, como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte del señor ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA.

Tercero.- Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 195202, se le ordene al demandado a restituir y entregar a BANCOLOMBIA S.A. (antes LEASING BANCOLOMBIA S.A.), al día siguiente a la ejecutoria de la sentencia, el bien inmueble objeto del contrato.

Cuarto.- Solicito se disponga la correspondiente condena en costas al demandado, incluidas las agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

Admitida la demanda en auto del veinte (20) de septiembre de 2019, es notificado por conducta concluyente al demandado a través del auto del 5 de marzo del 2020 (V.F. 104), el cual no contesta la demanda ni presenta excepciones, así como tampoco formula oposición formal a la entrega.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

La ley colombiana ha hecho el esfuerzo para dar una noción de leasing, como operación, (artículo 2º del Decreto 913 de 1993), pertinente también al financiero:

> *"Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento los 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 arrendatario la faculta de ejercer al final del período una opción de compra... En consecuencia, el bien deberá ser propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que se conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra, así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad."*

El contrato de Leasing es definido doctrinalmente, como "*aquella operación de arrendamiento financiero mediante la cual una sociedad especializada adquiere una mercancía a solicitud de su cliente y a su vez la entrega en arrendamiento al mismo, el cual puede hacer efectiva su opción de compra al vencimiento del contrato."*[1]

O en palabras del tratadista BONIVENTO FERNÁNDEZ, es el contrato en el que una parte da el uso de un bien a otra, a cambio del pago de un canon, teniendo la opción de compra al finalizar el plazo pactado[2].

Según la norma sustancial Civil, en su artículo 1973, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, el arrendador a conceder el uso y goce de la cosa, y el arrendatario a pagar un precio determinado por dicho goce, surgiendo obligaciones para ambas partes, otorgándole la calidad de oneroso, conmutativo, es decir, que las pretensiones de los contratantes se tiene por equivalente, es de ejecución sucesiva y conforme a su definición supone cierta duración.

El artículo 1602, del Estatuto Civil antes citado, determina el efecto de las obligaciones cuando regla que ***"todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes contratantes y no puede ser invalidado sino por sus consentimientos mutuos o por causas legales".***

Es preciso recordar, en éste momento, que en los contratos de arrendamiento por tratarse de obligaciones de tracto sucesivo no cabe hablar de resolución si no de terminación.

Ahora bien descendiendo a la problemática concreta, tenemos que la activa pretende la terminación del contrato de leasing habitacional No. 195202 de 22 de Noviembre de 2016, suscrito entré las partes, por incumplimiento del locatario, señor ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA, en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de Junio de 2019, adeudando hasta la presentación de la demanda la suma de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS ($14.612.304).

A su turno, la parte demandada pese a estar notificada del auto admisorio, dentro del término legal que se le brinda para ejercer su derecho de defensa y contradicción, pero dentro del término de traslado guarda silencio, no realiza oposición formal a la entrega, razón por la cual el Despacho, en atención al contenido en el art. 384 numeral 3 del C.G.P.[3], proferirá sentencia ordenando la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 13 A No. 6B – 08, del Barrio Los Ángeles de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190 – 27042.

Téngase en cuenta que al no realizar oposición, no hay asunto por resolver distinto al planteado por el demandante, por tanto debe darse por terminado el contrato de leasing habitacional habitacional No. 195202 de 22 de Noviembre de 2016, celebrado entré

---

[1] LEAL PÉREZ, Hildebrando. Diccionario Jurídico. Editorial Leyer. 2011. Pág. 245

[2] Paráfrasis, BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales, Bogotá, Ediciones Librería del Profesional Ltda., 2005.

[3] ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (…)
3. 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.

BANCOLOMBIA S.A. y ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales**.**

Así las cosas, no queda otro camino que acceder a las pretensiones de la demanda.

Finalmente, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P., estipula quien salga vencido en la litis será condenado en costas. En consecuencia, se procede a condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho el 3% del contenido de las pretensiones conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, cantidad esta que deberá ser incluida al momento de liquidar las costas por secretaria.

Por lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito en Oralidad de Valledupar, Cesar, administrando justicia, en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de leasing habitacional No. 195202 de 22 de Noviembre de 2016, celebrado entré BANCOLOMBIA S.A. y ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado ALVARO ALFONSO LOPEZ HERRERA, la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 13 A No. 6B – 08, del Barrio Los Ángeles de esta ciudad e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190 – 27042, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión.

TERCERO: En caso de no efectuar la entrega voluntariamente, se comisiona al INSPECTOR DE POLICIA (REPARTO) DE VALLEDUPAR, a efectos de realizar la diligencia de entrega del inmueble, de conformidad con el art. 308 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la demandada, incluyendo agencias en derecho el 3% del contenido de las pretensiones conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, cantidad esta que deberá ser incluida al momento de liquidar las costas por secretaria.

JOSEC