

CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que la demandada NANCY GUTIÉRREZ BARRERO, se notificó personalmente el día 24 de febrero de 2023, por lo cual, el término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda venció el 27 de marzo de 2023. En dicho término guardó silencio

PROCESO: RESTITUCIÓN VIVIENDA
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: NANCY GUTIÉRREZ BARRERO
RADICACIÓN: 63001310300120220035400

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., trece de abril de dos mil veintitrés

Rad. 2022-00354

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento promovida por BANCOLOMBIA S.A, en contra de NANCY GUTIÉRREZ BARRERO.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones

BANCOLOMBIA S.A., pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 204132, celebrado el 29 de septiembre de 2017 con la señora NANCY GUTIÉRREZ BARRERO, respecto del inmueble ubicado en la “URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL IBERICA - PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 6 (AVENIDA CENTENARIO) # 9 - 49 MANZANA C CASA 8 EN ARMENIA M.I. 280-173923.”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado predio y se condene a la demandada en costas.

2. Hechos

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

Que BANCOLOMBIA S.A. dio en Arrendamiento Financiero a la señora NANCY GUTIERREZ BARRERO el inmueble ubicado en la “URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL IBERICA - PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 6 (AVENIDA CENTENARIO) # 9 - 49 MANZANA C CASA 8 EN ARMENIA M.I. 280-173923.”, mediante contrato 204132 celebrado el día 29 de septiembre de 2017 por un plazo de 240 meses, cuya fecha de iniciación fue el 8 de noviembre de 2017, pactándose como canon mensual la suma de \$2.255.249

Que la demandada incumplió la obligación de leasing antes referido por cuanto ha incurrido en mora en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento, causado a partir del 8 de abril del año 2022, hasta el mes de noviembre de 2022

3. Posición de la parte demandada

La demandada fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, transcurriendo el término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales de eficacia y validez

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

2. Fundamentos de la decisión

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por el arrendatario, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 ibídem, que en su numeral 3°, preceptúa que:

“3.- Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas

expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularan por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

3. Síntesis y valoración probatoria

Existencia del contrato

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing financiero, suscrito por BANCOLOMBIA S.A., siendo la locataria NANCY GUTIERREZ BARRERO, quien ostenta la tenencia del inmueble dado en leasing.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

Causal de terminación del contrato.

En la cláusula 20 se estableció:

20. CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LA COMPAÑÍA. LA COMPAÑÍA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial, y exigir la devolución de **EL(LOS) BIEN(ES)**, así como las demás prestaciones a que hubiese lugar, incluyendo pero sin limitarse a, las sumas establecidas como consecuencia del incumplimiento del contrato, en cualquiera de las siguientes situaciones:

- A. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.
- B. Por incumplimiento de **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** en la etapa de anticipos.
- C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) período o más.

En este proceso, la parte actora afirmó que la demandada adeuda a la entidad demandante los cánones de arrendamiento desde el mes de abril hasta el mes de noviembre de 2022, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuó la demandada, quien se notificó personalmente, conforme a lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, sin que hiciera ningún pronunciamiento.

CONCLUSIÓN

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing financiero celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará a la reclamada a restituir a la parte actora el vehículo ya descrito en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$1.740.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de leasing No. 204132, celebrado el 29 de septiembre de 2017 entre BANCOLOMBIA S.A., con la señora NANCY GUTIERREZ BARRERO, respecto del inmueble ubicado en la “*URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL IBERICA - PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 6 (AVENIDA CENTENARIO) # 9 - 49 MANZANA C CASA 8 EN ARMENIA M.I. 280-173923.*”, dentro de este proceso verbal de restitución donde son partes los ya mencionados, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

SEGUNDO. DECLARAR judicialmente terminado el Contrato aludido, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios.

TERCERO ORDENAR al demandado restituir el bien dado en arrendamiento a la parte demandante, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia. En caso de no hacerlo, se comisionará para hacer entrega del mismo a la parte demandante, el inmueble que se debe restituir es el siguiente: inmueble ubicado en la “*URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL IBERICA - PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 6 (AVENIDA CENTENARIO) # 9 - 49 MANZANA C CASA 8 EN ARMENIA M.I. 280-173923.*”.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.740.000., las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

JAVIER ANDRÉS MARÍN VILLEGAS
JUEZ (E)