

**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
**DEMANDANTE:** BANCOLOMBIA S.A.  
**DEMANDADO:** CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGÍA REPRODUCTIVA  
**RADICACIÓN:** 63001310300120200013200

*CONSTANCIA DE TÉRMINOS:* La dejo en el sentido de indicar que la parte demandante envió notificación personal a la demandada el día 6 de octubre de 2020, la cual fue recibida el día siguiente, por lo cual, el término con el que contaba esta última para pronunciarse sobre la demanda corrió los días 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de octubre, 3, 4, 5, 6, 9 y 10 de noviembre de 2020, en silencio.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., veinticinco de noviembre de dos mil veinte

**Rad. 2020-00132**

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmuebles dado en arrendamiento promovida por BANCOLOMBIA S.A. en contra JAVIER DE JESÚS VILLA DÍAZ GRANADOS.

## **ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones**

BANCOLOMBIA S.A. pretende que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 207348 suscrito con el locatario JAVIER DE JESÚS VILLA DÍAZ GRANADOS, respecto al “Predio rural, Lote Casa #21 Condominio Campestre Hacienda Horizontes, kilómetro 3 vía Armenia-Circasia costado izquierdo, Vereda La Florida, Municipio de Circasia, identificado con matrícula inmobiliaria No 280-214443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado inmueble y se condene al demandado en costas.

### **2. Hechos**

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes:

Que las partes celebraron contrato de leasing habitacional No. 207348 mediante documento privado el día 26 de enero de 2018 por un plazo de 240 meses, cuya fecha de iniciación fue el 27 de febrero de 2018 y el vencimiento sería el 27 de febrero de 2038, pactándose como canon mensual la suma de \$4.920.313.

Que a la fecha de presentación de la demanda, el locatario adeudaba a la entidad demandante, por concepto de cánones vencidos, la suma de \$22.869.164 relativa a los meses de marzo, abril, mayo, junio, y julio de los corrientes.

Dice que el literal A del Numeral 20 del referido contrato establece que se “podrá dar por terminado el contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial y exigir la restitución de El Bien, así como las demás prestaciones a que hubiere lugar, incluyendo pero sin limitarse a, las sumas establecidas como consecuencia del incumplimiento del contrato, en cualquiera de las siguientes situaciones: C. Por el no pago oportuno del canon, por un (1) período o más.”, por lo que arguye que se encuentra cumplida una de las condiciones para exigir la terminación del contrato y obtener la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

### **3. Posición de la parte demandada**

La parte demandada fue notificada personalmente por la parte actora, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 7 de octubre de 2020 al correo electrónico [clinicaintegralarmenia@gmail.com](mailto:clinicaintegralarmenia@gmail.com), transcurriendo en 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 la arrendataria, 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 3º, 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 Habitacional, suscrito por BANCOLOMBIA S.A. en calidad de propietaria del respectivo bien inmueble, siendo el arrendatario JAVIER DE JESÚS VILLA DÍAZ GRANADOS, quien ostenta la tenencia del mismo.

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 lee en lo pertinente:

*“CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE BANCOLOMBIA: BANCOLOMBIA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial y a exigir la devolución de el(los) inmueble(es) así como las demás prestaciones a que hubiese*

*lugar, incluyendo y sin limitarse a las sumas establecidas en el numeral 26, en cualquiera de las siguientes situaciones:*

*a. El no pago oportuno del canon, por un período o más.”*

En este proceso, la parte actora afirmó en el hecho quinto de la demanda, que el demandado adeuda a la entidad demandante los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio hogafío, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuó el demandado, quien se notificó personalmente conforme a lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, 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 Habitacional celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará al reclamado restituir a la parte actora el bien inmueble 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 \$1.750.000.

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 Habitacional celebrado entre BANCOLOMBIA S.A. y el señor JAVIER DE JESÚS VILLA DÍAZ GRANADOS, 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 de la arrendatario.

**SEGUNDO. 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:

*“Predio rural, Lote Casa #21 Condominio Campestre Hacienda Horizontes, kilómetro 3 vía Armenia-Circasia costado izquierdo, Vereda La Florida, Municipio de Circasia, identificado con matrícula inmobiliaria No 280-214443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.”*

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.750.000, las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

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:

**f50f17b7e27abf1b34d15c95a1ed517beacd336943b9a0ca2cd1463beoba5280**

Documento generado en 25/11/2020 06:42:35 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**