

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: JUAN DAVID MONTOYA OSORIO
RADICACIÓN: 63001310300120210032400

CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que el día 2 de febrero de 2022, venció el término que tenía el demandado para contestar la demanda. En silencio.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., cuatro de febrero de dos mil veintidós

Rad. 2021-00324

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 JUAN DAVID MONTOYA OSORIO

ANTECEDENTES

1. Pretensiones

BANCOLOMBIA S.A., pretende que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 217988, respecto del “LOTE UNIDAD PRIVADA DE VIVIENDA # 6 GARAJE 1 uso exclusivo, CONDOMINIO SANTA MARIA DEL PINAR, ARMENIA Q., IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 280-152737.”, 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 hechos:

Que las partes celebraron contrato de leasing habitacional No. 217988 mediante documento privado suscrito el día 20 de noviembre de 2018 por un plazo de 240 meses, cuya fecha de iniciación fue el 20 de diciembre de 2018, pactándose como canon mensual la suma de \$ 2.644. 576.00.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, el locatario adeudaba a la entidad demandante, por concepto de cánones vencidos, la suma de \$ 7.933. 728.00 relativa a los meses de agosto a octubre de 2021.

En el numeral 20 del referido contrato se establece: “

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:

C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) periodo 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 13 de diciembre de 2021 al correo electrónico juandara84@hotmail.com, 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 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 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 Habitacional, suscrito por BANCOLOMBIA S.A. en calidad de propietaria del respectivo bien inmueble, siendo el arrendatario JUAN DAVID MONTOYA OSORIO, 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:

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:

C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) periodo o más.

En este proceso, la parte actora afirmó en el hecho tercero de la demanda, que el demandado le adeuda la suma de \$7.933. 728.00 relativa a los meses de agosto, septiembre y octubre del 2021, 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 \$1.817.052.

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 JUAN DAVID MONTOYA OSORIO, 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 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:

“

UNIDAD PRIVADA DE VIVIENDA NÚMERO SEIS (6), QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO SANTA MARIA DEL PINAR –PROPIEDAD HORIZONTAL-, UBICADO EN LA VEREDA TITINA, área urbana del municipio de Armenia, departamento del Quindío, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 280-152737 y con la ficha catastral número 000200000000802800003455, cuyos

“”

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.817.052, las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **38a7ac857bca122acf624bbce19018bf1e1c771ed5848336e9572944061ba9b3**

Documento generado en 04/02/2022 05:02:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>