



Constancia. *La notificación del auto admisorio de la demanda se surtió de manera personal a través del buzón de notificaciones judiciales de la entidad demandada.*

El acuse de recibo data del 26 de febrero de 2024, por lo que el término de traslado cursó del 29 de febrero al 03 de abril de 2024.

Los días 25 a 29 de abril de 2024 no corrieron términos por cuenta de la vacancia judicial en razón a la semana santa.

Durante el lapso de traslado la parte demandada no ofreció contestación.

Armenia Quindío, 11 de abril de 2024

No requiere firma Art. 2 Ley 2213/2022

Yady Marcela Arias Loaiza

Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA QUINDÍO

Asunto: Sentencia de Única Instancia
Proceso: Verbal – Restitución de Tenencia
Demandante: Bancolombia S.A
Demandado: Guayacanes LJL S.A.S
Radicado: 63001-31-03-003-2024-00033-00

Abril doce (12) de dos mil veinticuatro (2024)

1. OBJETO

Procede el Despacho a dictar la Sentencia que en derecho corresponda al interior del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

2.1 Demanda.

Bancolombia S.A, por intermedio de apoderada judicial, formuló demanda para inicio de proceso verbal de restitución de tenencia en contra de Guayacanes LJL S.A.S.



Pretende que se declare el incumplimiento del contrato de leasing N° 263346 que unía a las partes, así como su consecuente terminación y la consecuente restitución del bien inmueble objeto de este.

2.2 Trámite Procesal.

La demanda fue admitida por auto del 19-02-2024, decisión en la que se ordenó impartir el trámite reglado en el artículo 384 del C.G.P en lo pertinente conforme a lo previsto en el artículo 385 Ib.

A la par, se ordenó la notificación personal de la decisión a la organización interpelada, quien tal como indica la constancia secretarial inserta en esta providencia fue notificada en legal forma, sin que dentro del término de traslado ofreciera escrito orientado a resistir las pretensiones.

Así, ante la ausencia de oposición, se impone desatar el asunto de fondo.

3. PROBLEMA JURÍDICO

3.1 Planteamiento.

Se contrae a establecer si se encuentran reunidos los presupuestos necesarios para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing celebrado entre las partes y como consecuencia de ello disponer la restitución del predio objeto del contrato.

3.2 Solución.

La respuesta al problema determinado será positiva, es decir, se observan reunidos los presupuestos necesarios para acoger la pretensión de la parte actora, con estribo en las siguientes,

4. CONSIDERACIONES

4.1 Presupuestos Procesales.

El despacho es competente para resolver de fondo la causa en razón a la cuantía y domicilio de la entidad demandada. A las partes les asiste capacidad para comparecer, la actora asistida por apoderada judicial. La demanda que sirvió de base para inicio del proceso se atempera a las previsiones legales y las



partes están legitimadas en el asunto, la demandante en su condición de arrendadora, la demandada como locataria.

En suma, no se advierte causal que logre invalidar lo actuado, de modo que se abre paso el estudio sustancial.

4.2 El Contrato de Leasing.

El sistema jurídico colombiano no cuenta con un marco normativo completo y preciso que defina de manera integral el contrato de leasing y que contemple los elementos propios y característicos que lo definan.

Algunos doctrinantes han señalado que el leasing es un “*contrato innominado*”, en el sentido de que varias normas legales se refieren a él; pero no es un contrato “*típico*”, porque el legislador no ha determinado en forma taxativa el conjunto de deberes y derechos que lo caracterizan¹.

Por su parte la Federación de Compañías de Leasing de Colombia –Fedeleasing– señala que conceptualmente en el país, el leasing es un contrato financiero mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce a cambio de un canon o pago periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Aclara dicha agremiación que, si bien la palabra “*leasing*” es un anglicismo que tiene su real origen en el verbo “*to lease*” que significa “*tomar o dar en arrendamiento*”, esta acepción no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato que es especial y diferente al simple arriendo; sin embargo, la legislación y doctrina mundial, incluida Colombia, lo ha nominado leasing.

A su turno, la jurisprudencia lo ha tratado como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra:

¹ Palacios Mejía, Hugo. El leasing internacional en el Derecho Administrativo Colombiano; en Revista de Derecho Económico, Año VIII, Nro. 15. 1992, Ed. Librería del Profesional, Bogotá D.C



“(...) un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar este tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes(...)”².

Tratándose de un contrato tal y como lo establece el artículo 1502 del Código Civil, los requisitos generales son los mismos de todo negocio jurídico: 1. Capacidad 2. Consentimiento libre de vicios 3. Objeto y 4. Causa lícita.

Además, y con el objeto que no degenera en otro tipo de contrato se necesita: *i)* La entrega de un bien para uso y goce; *ii)* El establecimiento de un canon periódico que lleva implícita la opción de compra al final del plazo; *iii)* Que el bien tenga capacidad de producir renta y *iv)* La existencia a favor del locatario de un acuerdo que le permita hacer opción de compra una vez cumpla con todas las prestaciones a su cargo.

Atendiendo los requisitos esenciales del contrato de leasing, resulta claro que entre el leasing y el locatario surgen dos obligaciones de carácter principal; para la primera: la entrega del bien objeto del contrato y para la segunda: el pago del canon durante el plazo pactado.

En virtud de lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, incumplido el contrato por alguna de las partes, procederá su terminación con las consecuencias y penas de ley o aquellas contractuales; en el caso particular del no pago del canon, la constitución en mora del locatario y la consecuente restitución y/o ejecución del contrato.

4.3 El Proceso de Restitución de Tenencia.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 6462 de diciembre 13 de 2002



El objeto de esta acción es la restitución de la tenencia otorgada a una persona, en este caso jurídica, en razón de un contrato de arrendamiento o en virtud de un contrato previo, ante la ocurrencia de alguna causal legal que viabilice dicha restitución; en este caso, el incumplimiento del contrato por parte del locatario ante el no pago oportuno de los cánones pactados.

El artículo 384 del Código General del Proceso reglamenta los procesos de restitución de tenencia de bienes inmuebles dados en arrendamiento, el que resulta aplicable al caso por así autorizarlo el artículo 385 procedimental.

Vale resaltar que, aunque el contrato de arrendamiento financiero *leasing* no es equiparable al de arrendamiento típico, la acción propia para las controversias que de aquel se deriven lo será el proceso de restitución de tenencia, al que le son aplicables las disposiciones del de restitución de inmueble arrendado, en lo pertinente.

Así, sobre las normas para ser aplicadas en pro de la terminación del contrato de leasing, ha dicho la jurisprudencia que “(...) *es preciso advertir que en el contrato de leasing a pesar de no existir similitud de todos sus elementos a un contrato típico de arrendamiento inmobiliario, se ha entendido que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario se someterá a lo reglado por el Código de Procedimiento Civil, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado contenido en su artículo 424(...)*”³.

4.4 Caso Concreto.

Al interior del asunto fue allegado el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing número 263346 celebrado Guayacanes LJJ S.A.S con Bancolombia S.A con sus respectivos anexos, el que sirve de prueba de la relación sustancial.

Luego del análisis individual y en conjunto del medio de convicción antes señalado, es dable concluir que el documento aportado como prueba de la relación contractual que se pretende dar por terminada, da cuenta de un negocio jurídico con el lleno de los elementos esenciales del contrato de leasing, el cual se ajusta a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, que dice “(...) 1. *Demanda: A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de*

³ Sentencia T-734 de 2013



arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria (...)”.

La causal invocada en el introductorio como base de la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de diciembre de 2023, enero y febrero de 2024, sin que a la fecha obre prueba en contrario en el proceso, pues la entidad demandada no contestó la demanda.

Como se dijo antes, una de las obligaciones principales en el contrato de leasing y que fue adquirida por la parte demandada, es la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y en los términos del acuerdo que los vincula, cuyo incumplimiento da derecho al arrendador para solicitar la restitución.

Probada como está la relación contractual, así como la causal de terminación que se invoca, esto es, la mora en el pago de los cánones, se activa el supuesto de hecho previsto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP a causa del silencio guardado por la parte demandada: “(...) 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 (...)*”.

Corolario de lo discurrido, el acogerá la pretensión de la organización pretensora y al no existir controversia no se condenará en costas a la demandada.

Por lo expuesto el Juzgado Tercero 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 arrendamiento financiero *Leasing* número 263346 celebrado entre Bancolombia S.A como arrendador y Guayacanes LJI S.A.S como locatario, por causa de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento convenidos.

SEGUNDO: ORDENAR a Guayacanes LJI S.A.S restituir a Bancolombia S.A el inmueble determinado como “(1) OFICINA USADO UBICADO EN CALLE 9 # 20-26 DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, MUNICIPIO DE ARMENIA, BARRIO LA CABAÑA. M.I



280-110398”, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no efectuarse la entrega dentro del término concedido, desde ya, se dispone COMISIONAR para su entrega a la Alcaldía de la ciudad de Armenia Quindío dada la ubicación del inmueble.

Para efectos de librar la comisión ordenada, será de cargo de la parte actora informar la no entrega de los bienes.

CUARTO: NO IMPONER condena en costas a la parte demandada ante la ausencia de oposición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado # 53 del 15-04-2024

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: 24d0f3364ee5ad59ee4decf00fde14b7fdf1dfd60144a6a4cf1e0defc4e15a2e

Documento generado en 11/04/2024 11:50:00 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>