



CONSTANCIA: Se deja en el sentido que la Curadora Ad-litem del demandado se notificó el 5 de abril de 2021 a su correo electrónico enviándole el link del expediente. corrieron los días 6 y 7 para su notificación.

El día 5 de mayo de 2021, venció el término de traslado de la demanda para que la parte demandada a través de curadora ad-litem se pronunciara. Oportunamente lo hizo. Corrieron los términos de los días hábiles así: 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de abril, 3, 4, 5 de mayo de 2021.

Armenia Quindío, 10 de mayo de 2021.

NELCY ENSUEÑO DURAN TAPIAS
Sustanciadora

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA
Once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Asunto: Sentencia de Primera Instancia #
Proceso: Verbal
Demandante: Itau Corpbanca Colombia S.A.
Demandados: Herney Rivera Gil.
Radicado: 630013103003-2019-00166-00

1. OBJETO

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

2. ANTECEDENTES

2.1 Itau Corpbanca Colombia S.A., antes Banco Corpbanca Colombia S.A., a través de apoderada judicial, presentó demanda contra Herney Rivera Gil, con el objeto de promover acción de restitución de tenencia por contrato de leasing Habitacional N° 128425, sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 280-213679, referente a casa de habitación ubicada en la manzana D casa #4 medianera tipo II de la calle 50 norte #16-02 del Conjunto Residencial los Geranios PH. Del Área urbana de la ciudad de Armenia Departamento del Quindío.

2.2 La demanda correspondió al Despacho por reparto realizado por la Oficina de Apoyo Judicial el día 03 de julio 2019.

2.3 Mediante auto dictado el 29 de julio de 2019 se admitió la demanda de la referencia ordenándose correr traslado de ella y sus anexos a la parte demandada por el término de 20 días.

2.4 para notificar al demandado se surtieron los trámites del emplazamiento y Registro Nacional de emplazados en la forma debida, sin que se hiciera presente; razón por la cual, se nombró curador ad-litem para que lo representara en las diligencias.

La notificación de la curadora ad-litem se surtió en la forma indicada en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 el 05 de abril de 2021, quien dentro del término de traslado de la demanda se pronunció sin formular oposición.

3. PRETENSIONES

3.1 Que se declare la existencia del Contrato de Arrendamiento Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo #128425 celebrado entre Herney Rivera Gil c.c. 9.659.181 como locatario y el Banco Itau Corpbanca Colombia S.A. nit. 890.903.937-0

3.2 Que se declare el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y la terminación del contrato de Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo #128425, celebrado entre Herney Rivera Gil c.c. 9.659.181 como locatario y el Banco Itau Corpbanca Colombia S.A nit. 890.903.937-0

3.3 Que se ordene al demandado restituir a la entidad demandante el inmueble arrendado identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-213679 descrito en el hecho primero literal A de la demanda.

3.4 Que se ordene la entrega del inmueble descrito en el hecho primero literal A de la demanda a favor de Itau Corpbanca Colombia S.A.

3.5 Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

4. HECHOS

Los hechos de la demanda referenciada obran y constan en el pliego demandatorio visible en el PDF número 1 del expediente digital (fl. 45-50 c-a pdf).

5. PROBLEMA JURÍDICO

Se trata de establecer si se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos necesarios para dar por terminado el Contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo No. 128425 celebrado entre las partes y como consecuencia de ello disponer la restitución de los bienes objeto del contrato.

6. MARCO CONCEPTUAL Y JURIDICO

6.1 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 caracterizan.¹

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.

Con toda la jurisprudencia se 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:

*"(...) 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

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

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

de todo negocio jurídico: 1. Capacidad 2. Consentimiento libre de vicios 3. Objeto y 4. Causa lícita.

Además, y con el objeto que no degenerare en otro tipo de contrato se necesita: 1. La entrega de un bien para uso y goce 2. El establecimiento de un canon periódico que lleva implícita la opción de compra al final del plazo 3. Que el bien tenga capacidad de producir renta y 4. 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.

6.2 EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

El objeto de esta acción es la restitución de la tenencia otorgada a una persona, en este caso jurídica, en razón de unos contratos de arrendamientos 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 y a dicha norma nos atenemos, porque en cuanto a las normas procesales que deben ser aplicadas para 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.

7. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

Antes de cualquier consideración es preciso señalar que al proceso fue allegado el Contrato de Leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo #128425 suscrito por las partes con sus respectivos anexos.

Luego del análisis individual y en conjunto de los medios de convicción antes señalados, podemos concluir de forma clara que el documento aportado como prueba de la relación

³ Sentencia T-734 de 2013

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

La causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones correspondientes desde el mes de noviembre de 2018, sin que a la fecha obre prueba en contrario en el proceso.

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, en donde se debe dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 del CGP a causa de la ausencia de oposición de la Curadora Ad-litem en la contestación de la demanda: "(...) 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 (...)*", el despacho ordenará la restitución de los inmuebles antes descritos objeto del contrato financiero de leasing.

Por lo anterior, se accederá a lo pretendido y al no existir controversia no se condenará en costas.

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,

RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR** terminado el Contrato de Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda no familiar sin anticipo #128425 celebrado entre el señor Herney Rivera Gil c.c. 9.659.181 como locatario y el Banco Itau Corpbanca Colombia S.A. nit. 890.903.937-0, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble de matrícula inmobiliaria No. 280-213679, referente a casa de habitación ubicada en la manzana D casa #4 medianera tipo II de la calle 50 norte #16-02 del Conjunto Residencial los Geranios PH. Del Área urbana de la ciudad de Armenia Departamento del Quindío.

TERCERO: De no efectuarse la entrega dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión por la parte demandada, desde ya, se dispone a **COMISIONAR** para su entrega a la Alcaldía de la ciudad de Armenia Quindío, a quien

se le enviará el Despacho comisorio con los insertos necesarios, facultándolo para designar, posesionar y reemplazar de ser necesario al secuestre, fijar honorarios a éste por la asistencia a la diligencia.

CUARTO: NO CONDENAR en costas al no existir controversia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iván Darío López Guzmán', written over a faint circular stamp.

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ**

Se notifica en estado # 57 del 12-05-2021