

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Vélez, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso: VERBAL 2019- 00071

Demandante: BANCOLOMBIA S.A.

Corresponde en esta oportunidad dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, dentro del proceso Verbal de Restitución de Tenencia, promovido por BANCOLOMBIA S.A, contra JUAN CARLOS CAMACHO GONZALEZ.

ANTECEDENTES

1- La entidad demandante BANCOLOMBIA S.A., por conducto de apoderado, solicitó que por la cuerda de proceso Verbal de Restitución de tenencia de mayor cuantía, se declare que Juan Carlos Camacho González, incumplió el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No 215962 por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados.

1.1- Como consecuencia de lo anterior, solicitó se declare terminado el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 215962 y como corolario de las anteriores declaraciones se ordene la restitución y entrega a BANCOLOMBIA S.A., del bien inmueble arrendado una bodega con local ubicada en la transversal 3 N° 8-48, del municipio de Barbosa Santander, matrícula inmobiliaria: 324-22416.

1.2- Le entidad demandante solicita que se abstenga de oír al demandado mientras no consigne a órdenes del Juzgado, los cánones adeudados a BANCOLOMBIA S.A., los intereses de mora y demás conceptos adeudados, de conformidad con el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

2- Como quiera que el demandado fue notificado por aviso el día 21 de febrero de 2020, del auto admisorio de la demandada, sin que se hubiese

opuesto dentro del término otorgado para ello, en concordancia a lo normado por el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., el cual dispone que, si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

3- Teniendo en cuenta que el demandado fue notificado a través de aviso y no se opuso a la prosperidad de la demanda, ni hay pruebas que practicar, le corresponde al Juez proferir sentencia, ordenando la restitución y como consecuencia de ello condenando al demandado a que restituya el bien inmueble dado en arrendamiento, una bodega con local ubicada en la transversal 3 N° 8 - 48, del municipio de Barbosa Santander, matrícula inmobiliaria: 324-22416.

CONSIDERACIONES

1.- Sin recurrir a mayores elucubraciones, deberá indicarse que en el caso bajo estudio se reúnen los presupuestos procesales indispensables para brindar absoluta validez y seguridad a la decisión que aquí se emite, dentro de los cuales merece destacarse la competencia del despacho en razón a la cuantía del asunto y el lugar de domicilio del demandado Juan Carlos Camacho González.

2.- Frente a la legitimación, sobre este punto no existe reparo alguno pues los sujetos procesales gozan de tal legitimidad para ocupar su posición de demandante y demandado, Bancolombia como parte activa del contrato de leasing y por pasiva el locatario Juan Carlos Camacho González, lo que se desprende del documento aportado al proceso como base de la acción que valga la pena anotar no fue tachado, ni reargüido de falso. No observa el despacho causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

3.- **De cara a la acción.** Trátase aquí de la acción de restitución de un bien inmueble, una bodega con local ubicada en la transversal 3 N° 8-48 del municipio de Barbosa Santander, matrícula inmobiliaria: 324-22416, dado en tenencia con la celebración del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing número 215962 suscrito por las partes 10 de septiembre de 2018.

Frente al anterior contrato debidamente relacionado, se acusa su incumplimiento por parte del locatario por el no pago de los cánones de arrendamiento, como quiera que el demandado en su calidad de arrendatario ha

incumplido el pago de los cánones de arrendamiento incurriendo en mora del contrato 215962 suscrito por las partes 10 de septiembre de 2018.

4.- Se entiende por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando uso y goce, a cambio del pago de cánones de arrendamiento que recibirá la entidad crediticia durante un plazo determinado de tiempo, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra. En consecuencia, el bien debe ser de propiedad de la compañía arrendadora y el derecho de dominio se conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se circunscribe a establecer la existencia del contrato de leasing o arrendamiento con opción de compra suscrito entre los extremos de la Litis y determinar si el demandado incumplió el referido contrato.

Al *sub lite* se allegó como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento financiero el documento que obran a folios 21 a 34 donde claramente se aprecia que entre las partes aquí en contienda se celebró un contrato de leasing regido por las siguientes cláusulas:

Objeto: El Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 215962, suscrito por las partes 10 de septiembre de 2018, el cual fue allegado al expediente por la parte demandante.

Partes: BANCOLOMBIA S.A. como arrendador Juan Carlos Camacho González, como locatario.

Precio: Valor total de todos los bienes (\$311.201.100.00), a cambio de la tenencia del bien, se debían cancelar 120 cánones mensuales relacionados en el documento aportado con el contrato e igualmente la opción de compra.

Obligaciones del locatario: Entre las obligaciones del usuario se encuentra la de restituir en forma inmediata el bien objeto del contrato de leasing cuando se presente mora en el pago de uno o más cánones de leasing.

Requerimientos: En la cláusula vigésima del contrato, se observa que el arrendatario renunció expresamente a cualquier requerimiento judicial, siempre que incurra en las causales de terminación unilateral del contrato por

parte de la demandante, siendo causales de terminación del contrato: *“En caso de presentarse incumplimiento por parte de EL LOCATARIO de las condiciones acordadas o de las contenidas en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing, BANCOLOMBIA podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing y hacer efectivas las penas contractualmente establecidas y exigir la restitución del bien objeto de dicho contrato de Arrendamiento Financiero Leasing”*.

Por disposición del artículo 244 del Código General del Proceso la parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y para el Despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dichos documentos recogen el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí dispuesto.

5.- Determinado lo anterior, cumple advertir que para adoptar la decisión que el litigio reclama, se tendrá en cuenta dar aplicación de los artículos 384 y 385 del Código de General del Proceso, que preceptúa que cuando el arrendador demande para que el arrendatario restituya el inmueble arrendado y si el demandado no se opone el Juez debe proferir sentencia ordenando la restitución.

6.- Bien mirada esa consideración, al pronto descúbrase que están dadas las condiciones para proceder en la forma señalada en la norma aludida, pues el demandado Juan Carlos Camacho González, habiendo sido notificado a través de aviso, guardó silencio frente a las pretensiones de la entidad demandante, es decir, se cumplió la condición prevista por la Ley adjetiva para ordenar la restitución reclamada.

7. Se encuentra que la causal de incumplimiento es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento incurriendo en mora desde el 21 de mayo de 2019, según se colige del hecho 6 de la demanda, razón por la cual la demandante hizo uso de la cláusula vigésima sin que para el efecto tenga que mediar requerimiento alguno, conforme lo estipularon las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

8.- En consecuencia, de conformidad con el artículo 365 *in fine* la parte vencida será condenada al pago las costas del litigio debiendo pagar a

favor de la reclamante todos los gastos que demuestre haber incurrido para obtener por vía judicial el recaudo de las sumas adeudadas. Igualmente, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 366 del C.G.P., en concordancia con lo dispuesto en el artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554, se reconocerá a BANCOLOMBIA, como agencias en derecho que se incluirán en la liquidación de las costas, la suma de nueve millones trescientos treinta y seis mil treinta y tres pesos (\$9.336.033.00) que equivale al 3% de las obligaciones o valor del bien inmueble, en la que se tuvo en cuenta para su tasación el esfuerzo que realizó la demandante para lograr esta decisión, ya que como se iteró, no hubo oposición a las pretensiones de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Decretar la terminación del contrato de arrendamiento Financiero Leasing No: 215962 suscrito el 10 de septiembre de 2018 entre la compañía financiera Bancolombia como locador y Juan Carlos Camacho González, como locatario del bien inmueble dado en arrendamiento una bodega con local ubicada en la transversal 3 N° 8-48, del municipio de Barbosa Santander, matrícula inmobiliaria: 324-22416.

SEGUNDO: Ordenar que el locatario Juan Carlos Camacho González restituya al demandante BANCOLOMBIA S.A., el bien inmueble dado en arrendamiento, una bodega con local ubicada en la transversal 3 N° 8-48, del municipio de Barbosa Santander, matrícula inmobiliaria: 324-22416, de conformidad a lo solicitado en las pretensiones de la demanda.

La restitución del bien inmueble decretada en esta sentencia deberá cumplirse dentro del término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: REQUERIR al señor Juan Carlos Camacho González para que de manera voluntaria proceda a efectuar la entrega a la entidad demandante Bancolombia del bien inmueble que le fue entregado en arrendamiento financiero leasing, según lo ordenado anteriormente, en razón a que dada la situación de confinamiento por la pandemia que atravesamos por el Covid-19, no es posible en estos momentos disponer del personal necesario

para la diligencia por el riesgo de contagio, contrario sensu, las partes pueden acordar la entrega y evitar así traumatismos.

Advirtiéndole al apoderado de la parte demandante que debe poner los medios y la logística necesaria para que reciba el inmueble.

CUARTO: No hay lugar al decreto de levantamiento de medidas cautelares por cuanto no se decretaron.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria en su oportunidad tásense como agencias en derecho que se incluirán en la liquidación de las costas, la suma de nueve millones trescientos treinta y seis mil treinta y tres pesos (\$9.336.033.00) que equivale al 3% de las obligaciones o valor del bien inmueble, dineros que se pagaran a favor de la demandante BANCOLOMBIA S.A.

Cualquier inquietud deberá ser enviada a través del correo electrónico j02ccvelez@cendoj.ramajudicial.gov.co.

SEXTO: Notifíquesele a las partes y a sus apoderados través de sus correos electrónicos.

NOTIFÍQUESE

La Juez,


XIMENA ORDÓÑEZ BARBOSA.