



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

PROCESO:	VERBAL-RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE:	BBVA COLOMBIA S.A.
CONTRA:	ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO
ASUNTO:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
RADICADO:	<u>41-001-31-03-004-2023-00090-00</u>

Neiva, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Dicta sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, dentro del proceso de la referencia.

PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FACTICOS.

La entidad BBVA COLOMBIA S.A., precisa que suscribió contrato de leasing habitacional No. M026300110241407449600686072 con el señor ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO.

El objeto del contrato materia de arrendamiento No. 237892, corresponde al APARTAMENTO 902 A TORRE A, PARQUEADERO 6 NIVEL 5.80 M2 TORRE UNO Y DEPOSITO 18 NIVEL 5.80 A TORRE UNO, ubicado en la CARRERA 46 Nº 6-29 CONJUNTO RESIDENCIAL ANTAWARA NEIVA-HUILA, identificado con número de matrícula inmobiliaria 200-215563, 200-215452 y 200-215481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, quien incumplió con las obligaciones contenidas en el numeral decimo (10) de la cláusula decima octava (18) del contrato de leasing habitacional No. M026300110241407449600686072.

Teniendo en cuenta lo anterior, se solicita la restitución de bien inmueble arrendado en contra de ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO, para que se le restituya los bienes inmuebles mencionados anteriormente.

TRAMITE PROCESAL.

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación electrónica y haciéndose uso de los medios virtuales





Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

establecidos para tal fin, el que según certificación aportada al expediente fue recibido el 26 de abril de 2023, habiéndose dejado vencer en silencio los términos para contestar, asumiendo las consecuencia de ley por falta de contestación de la demanda.

CONSIDERACIONES.

DEL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO:

El Leasing se ha definido por medio del decreto 2555 de 2010, a través del artículo 2.2.1.1.1, como aquella operación financiera por medio de la cual se *"entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiado su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra"*.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en torno a esta modalidad de arrendamiento, como un negocio jurídico que tiene implica el arrendamiento de un bien, con la posibilidad de que el arrendador pueda adquirir la propiedad de éste, pronunciamiento que se realizó en los siguientes términos:

"Un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por 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 adquirió 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 cado de que así lo acuerden las partes [...]"¹



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

Por otra parte, por medio de la sentencia C- 936 de 2003, se concibió este contrato como un medio valido para garantizar el acceso a la vivienda, por lo que se relaciona con derechos fundamentales asociados al derecho fundamental a la vivienda.

En esa medida, el contrato de Leasing se concibe como un contrato de arrendamiento que implica la entrega del bien y el pago de uno cánones conforme a lo pactado al abrigo del artículo 2000 del código civil, estableciéndose una opción de compra al cumplimiento de lo pactado.

De esta manera, ante la no observancia del establecido por las partes por razón del contrato debe generarse la restitución de la cosa al arrendador al tenor de lo establecido en el artículo 2005 del código civil, esto en razón del incumplimiento.

CASO CONCRETO:

En este caso se debe establecer por parte del despacho si debe declararse terminado por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el numeral decimo (10) de la cláusula decima octava (18) del contrato de leasing celebrado entre la entidad BBVA COLOMBIA S.A. y ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO y ordenarse la restitución de los bienes objeto de dichos contratos.

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda teniendo el incumplimiento de las obligaciones anteriormente mencionadas y en razón a que el demandado no contestó la demanda por lo que es del caso dar aplicación del artículo 97 y al numeral 3 del artículo 384 del CGP.

En este escenario se verifica que entre la entidad BBVA COLOMBIA S.A., en calidad de entidad bancaria y ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO, en calidad de locatario, adquirió los siguientes bienes inmuebles un APARTAMENTO 902 A TORRE A, PARQUEADERO 6 NIVEL 5.80 M2 TORRE UNO Y DEPOSITO 18 NIVEL 5.80 A TORRE UNO, ubicado en la CARRERA 46 N° 6-29 CONJUNTO RESIDENCIAL ANTAWARA NEIVA-HUILA, identificado con número de matrícula inmobiliaria 200-215563, 200-215452 y 200-215481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

De igual forma se aduce que entre la entidad demandante y el demandado se suscribió el siguiente contrato de leasing, conforme se detalla a continuación:

1.- El contrato de leasing financiero No. M026300110241407449600686072, corresponden a un APARTAMENTO 902 A TORRE A, PARQUEADERO 6 NIVEL 5.80 M2 TORRE UNO Y DEPOSITO 18 NIVEL 5.80 A TORRE UNO, ubicado en la CARRERA 46 N° 6-29 CONJUNTO RESIDENCIAL ANTAWARA NEIVA-HUILA, identificado con número de matrícula inmobiliaria 200-215563, 200-215452 y 200-215481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Ahora bien, se tiene que como causa de la terminación del contrato se aduce al incumplimiento de las obligaciones contenidas en el numeral decimo (10) de la cláusula decima octava (18), puesto que el locatario no ha pagado los gastos de administración a su cargo, como impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones exigidos por autoridades nacionales, departamentales y municipales.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizó pronunciamiento alguno pese a encontrarse notificado en debida forma, por lo cual es del caso tener por acreditado la celebración del contrato en los términos antes referidos y el incumplimiento de las obligaciones anteriormente referenciadas, esto al abrigo de lo dispuesto en el artículo 97 del CGP.

En esa medida, teniendo en cuenta que se tiene por cierto el incumplimiento de las obligaciones referenciadas y que no se acredita en el expediente pago alguno de las mismas, es del caso dar por acreditado el incumplimiento del contrato, y dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, ordenándose la restitución del objeto del contrato.

Igualmente, es del caso condenar en costas a la parte vencida en este proceso y a favor de la entidad BBVA COLOMBIA S.A., por valor de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, con fundamento en el numeral 365 Ibídem.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva Huila, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de Ley,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de leasing financiero No. 237892 celebrado entre BBVA COLOMBIA S.A., en calidad de arrendador y en calidad de arrendatario ELKIN MANUEL ROMERO CAMARGO.

SEGUNDO. ORDENAR la restitución a favor de la entidad BANCOLOMBIA S.A. de los bienes inmuebles, APARTAMENTO 902 A TORRE A, PARQUEADERO 6 NIVEL 5.80 M2 TORRE UNO Y DEPOSITO 18 NIVEL 5.80 A TORRE UNO, bienes en disposición de la entidad accionada.

TERCERO. COSTAS a cargo de la parte demandada en un (01) salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFIQUESE,

**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA
JUEZ**