



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

PROCESO: VERBAL-RESTITUCION DE BIEN MUEBLE-
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
CONTRA: DIEGO FERNANDO CORTES AREVALO
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
RADICADO: **41-001-31-03-004-2023-00057-00**

Neiva, diciembre primero (1ro) de dos mil veintitrés (2023). -

1.- MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

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

2.- PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FACTICOS.

La entidad BANCOLOMBIA SA, suscribió contrato de LEASIN HABITACIONAL No. 237892 el día 12 de mayo de 2019 con el señor DIEGO FERNANDO CORTES AREVALO, entregándose a este como objeto del contrato el inmueble con folio de matrícula 200-262037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, a un plazo de 240 meses, contados a partir del 15 de enero de 2020 e incurriendo mora a partir del 16 de julio de 2022, conforme a la siguiente liquidación:

Cánones Vencidos:

5

Fecha de Canon	Valor Cánones Vencidos	Cuenta por Cobrar Timbre	Cuenta por Cobrar Seguro	Intereses de Mora	Total Liquidación Contrato
15/07/2022	\$ 1.225.112	\$ -	\$ -	\$ 16.668	\$ 1.241.780
15/08/2022	\$ 1.225.112	\$ -	\$ -	\$ 13.487	\$ 1.238.599
15/09/2022	\$ 1.225.112	\$ -	\$ -	\$ 10.101	\$ 1.235.213
15/10/2022	\$ 1.225.112	\$ -	\$ -	\$ 6.542	\$ 1.231.654
15/11/2022	\$ 1.225.112	\$ -	\$ -	\$ 2.644	\$ 1.227.756
CXC					\$ 4.450.921
Total	\$ 6.125.560	\$ -	\$ -	\$ 49.442	\$ 10.625.923

Dado lo anterior, solicita se declare el incumplimiento por parte del señor DIEGO FERNANDO CORTES AREVALO, en el pago de las obligaciones adquiridas dentro del contrato de leasing habitacional No. 237892, y se ordene la restitución y entrega de los bienes arrendados a favor de BANCOLOMBIA SA, condenándose en costas y agencias en derecho al demandado.



Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

TRAMITE PROCESAL:

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación física haciéndose uso de los medios virtuales establecidos para tal fin, por lo cual se adelantó notificación personal de la demanda (08 de mayo de 2023) y notificación por aviso (20 de mayo de 2023), sin que la parte demandada hubiese concurrido a este proceso a ejercer su derecho defensa por lo cual asume las consecuencias de ley.

CONSIDERACIONES.

DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL:

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 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 [...]”¹

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.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

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 terminados por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento los contratos de leasing habitacional celebrado entre las entidades BANCOLOMBIA S.A. y el demandado DIEGO FERNANDO CORTES AREVALO y ordenarse la restitución del bien objeto de dicho contrato.

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que se acredita la celebración del contrato de leasing habitacional a que se hace referencia en el libelo y la presunción de veracidad de lo dicho en la demanda por falta de contestación del libelo acorde a lo estipulado en el artículo 97 del CGP.

En este escenario se verifica que entre la entidad BANCOLOMBIA S.A., y el señor DIEGO FERNANDO CORTES AREVALO, se suscribió contrato de leasing habitacional No. 237892 el que se celebró el día 12 de mayo de 2019, y que fue objeto de adición mediante otro si suscrito por las partes de fecha 13 de diciembre de 2019, en lo pertinente al objeto que dio lugar al contrato.

De esta manera, se tiene que en dichos documentos se tuvo como objeto el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No.- 200-262037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, que responde al apartamento No. 905 piso 2 garaje S1 E1-231 Torre 2 Etapa 1 Carrera 15 No. 23 A - 41 SUR, ubicado en Conjunto Residencial Multicentro, pactándose el pago de cuotas sucesivas por un lapso de tiempo de 240 meses.





Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

Ahora bien, se tiene que como causa de la terminación del contrato se aduce la falta de pago en el canon de arrendamiento la que tuvo lugar a partir en las fechas anteriormente indicadas.

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 acreditada la celebración del contrato en los términos antes referidos y el incumplimiento en el pago de los cánones pactados a partir de las fechas señaladas (16 de julio de 2022), esto al abrigo de lo dispuesto en el artículo 97 del CGP.

En esa medida, teniendo en cuenta que se tiene por cierto por cierto la falta de pago de los cánones pactados y que no se acredita en el expediente pago alguno, es del caso dar por acreditado el incumplimiento del contrato por falta de pago del canon, 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 BANCOLOMBIA S.A., por valor de un (1) salarios mínimo legal mensual, 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 República y por autoridad de Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de leasing Habitacional No. 237892 celebrado entre BANCOLOMBIA S.A., en calidad de arrendador y en calidad de arrendatario DIEGO FERNANDO CORTRES AREVALO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO. ORDENAR la restitución a favor de la entidad BANCOLOMBIA S.A., la restitución del bien inmueble objeto del contrato matrícula inmobiliaria No.- 200-262037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, que responde al apartamento No.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Neiva

905 piso 2 garaje S1 E1-231 Torre 2 Etapa 1 Carrera 15 No. 23 A - 41 SUR, ubicado en Conjunto Residencial Multicentro, que fue materia del contrato de leasing habitacional.

TERCERO: COSTAS a cargo de la parte demandada en un (1) salario mínimo legal mensual vigente. -

NOTIFIQUESE,

**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA
JUEZ**