



Neiva, Huila, doce (12) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

R E F E R E N C I A:

RADICACIÓN:	4100131 03 004 2023 00203 00
DEMANDANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	CARPA INGENIERIA S.A.S.
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO-
PROVIDENCIA:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, dentro del proceso de la referencia. Este Juzgado es competente para conocer de este proceso por el factor objetivo dado el domicilio del demandado que pertenece al circuito de Neiva, así como por la cuantía del proceso.

2. PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

La entidad BANCOLOMBIA S.A., por intermedio de su apoderada judicial, precisa que suscribió con la sociedad CARPA INGENIERIA S.A.S. contratos de arrendamiento leasing financiero por medio del cual se realizó entrega de bienes conforme a continuación se detalla.

1. El contrato de leasing financiero No. 188758 suscrito el 26 de abril de 2016, a través del cual se entregó en arrendamiento el bien con folio de matrícula 200-233362 de la Oficina De Registro de Instrumentos de Neiva, debiéndose pagar el canon de arrendamiento fijado en el contrato por un espacio de 120 meses, y constituyéndose en mora en la cancelación de los mismos a partir desde abril de 2023.
2. El contrato de leasing financiero No. 192001 firmado el 11 de agosto de 2016, a través del cual se entregó en arrendamiento el bien con folio de matrícula 200-218829 de la Oficina De Registro de Instrumentos de Neiva, debiéndose pagar el canon de arrendamiento fijado en el contrato por un espacio de 120 meses, y constituyéndose en mora en la cancelación de los mismos a partir de abril de 2023.

En virtud de lo anterior, debe procederse con la terminación del contrato de arrendamiento leasing financiero No. 188758 y 192001 celebrado entre BANCOLOMBIA S.A. y CARPA INGENIARIA S.A.S., por incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas y que se ordene la restitución de los bienes materia de los contratos ubicados en la calle 46 No. 16-24 oficina 604 de la torre empresarial San Juan Plaza y apartamento 103b Torre 1 Garaje 510 y 511 Conjunto Parque Residencial San Juan Plaza Etapa 1.

TRAMITE PROCESAL:

El proceso se adelantó en legal forma, llevándose a cabo la notificación electrónica y haciéndose uso de los medios virtuales establecidos para tal fin, el que según certificación aportada al expediente fue recibido el día 02 de octubre de 2023, habiéndose dejado vencer en silencio los términos para contestar, asumiendo las consecuencias de ley por falta de contestación de la demanda.

I. 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



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

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 válido 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 unos 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 de lo 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 arrendamiento leasing financiero celebrado entre la entidad BANCOLOMBIA S.A. y CARPA INGENIERIA S.A.S. a que se hace alusión en los hechos de la demanda y sus pretensiones, ordenándose la restitución de los bienes materia de los contratos.

La tesis de este despacho será la de acceder a las pretensiones de la demanda por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento alegado y en razón a que la demandada 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 BANCOLOMBIA S.A., y la demandada CARPA INGENIERIA S.A.S. se pactó contratos de arrendamiento leasing financiero Nos. 188758 y 192001, según la documental aportada junto con la demanda a través de los cuales se entregó bienes en arrendamientos, previo condicionamiento del pago de los respectivos cánones conforme se detalla a continuación:

¹ Corte Suprema de Justicia. Casación del 13 de diciembre de 2002. Cita Tomada del libro Leasing Habitacional: Instrumento para financiar la adquisición de vivienda/Luis Gonzalo Baena Cárdenas-3ª Edición – Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2014.-

1. El contrato de leasing financiero No. 188758 suscrito el 26 de abril de 2016, a través del cual se entregó en arrendamiento el bien con folio de matrícula 200-233362 de la Oficina De Registro de Instrumentos de Neiva, por un canon de \$ 3.086.181, por un espacio de 120 meses.
2. El contrato de leasing financiero No. 192001 firmado el 11 de agosto de 2016, a través del cual se entregó en arrendamiento el bien con folio de matrícula 200-218829 de la Oficina De Registro de Instrumentos de Neiva, por un canon de \$ 3.390.551 por un espacio de 120 meses.

Igualmente, se aduce que a partir de la cuota correspondiente al mes de abril de 2023, la demandada se constituyó en mora en los pagos de los cánones adeudados, por lo que considera que debe declararse terminado los contratos y ordenarse la restitución de la bien inmueble materia del mismo.

En los diferentes contratos entre las obligaciones del locatario se establece entre otras la del mantenimiento del inmueble dado en arrendamiento y el pago del canon de arrendamiento, señalándose que el mismo podría darse por terminado por incumplimiento en el pago del canon.

La parte demandada frente a los hechos indicados en la demanda y sus prestaciones, no realizó pronunciamiento alguno pese a encontrarse notificada en debida forma, por lo cual es del caso tener por acreditado la celebración del contrato en los términos antes indicados y el incumplimiento en el pago de los cánones pactados a partir de las fechas señaladas, 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 esta causa, 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 cuatro salarios mínimos legales mensuales, con fundamento en el numeral 365 *Ibíd.*, esto considerándose la no oposición de las partes y que el presente asunto no es complejo y se ha adelantado de manera rápida.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA

DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar terminado los contratos de arrendamiento leasing financiero No. 188758 y 192001 celebrado entre el BANCOLOMBIA S.A., en calidad de arrendador y en calidad de arrendataria CARPA INGENIERIA S.A., por las razones indicadas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Ordenar la restitución a favor de la entidad BANCOLOMBIA S.A., la restitución del inmueble Oficina 604 ubicada en la calle 46 No. 16-24 Torre Empresarial San Juan Plaza, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-233362, y el apartamento 103 B Torre 1 Garaje 510 y 511 del Conjunto Parque Residencial San Juan Plaza Etapa 1 de la ciudad de Neiva, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-218829 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte vencida en este asunto y a favor de la entidad BANCOLOMBIA S.A., en la suma de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigente. Por secretaria realícese la liquidación correspondiente.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,


ÉDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA