

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: **RESTITUCION DE INMUEBLE No. 2021-00439**

Demandante: **BANCOLOMBIA S.A.**

Demandado: **HERNAN GUILLERMO JOJOA SANTACRUZ y OTRA**

Encontrándose debidamente notificados el extremo demandado sin que dentro del término del traslado hubieren propuesto medio exceptivo alguno, es del caso de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. proceder a dictar sentencia dentro del asunto de referencia.

ANTECEDENTES

BANCOLOMBIA S.A. demandó a HERNAN GUILLERMO JOJOA SANTACRUZ y CRISTINA ELIZABETH PORTILLA BRAVO para que previos los trámites del proceso verbal se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero-leasing No. 196731 suscrito entre ellos y se ordene a los demandados la restitución del inmueble APARTAMENTO 101 ubicado en la CALLE 119 A No. 70 C - 80 CONJUNTO RESIDENCIAL NIZANCHES P.H., con matrícula inmobiliaria No. 50N- 20000519 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se registran en la demanda.

Como soporte de las pretensiones relató que los locatarios se obligaron a pagar 240 cuotas mensuales para el periodo del 8 de marzo de 2017 al 8 de febrero de 2037, un canon mensual de \$5.450.320 las 239 cuotas y la última un canon de \$5.450.270.

El demandado incumplió el pago de los cánones en los términos convenidos, incurriendo en mora de pagar los cánones desde el 8 de noviembre de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, causal para la terminación del contrato de leasing según lo estipulado en el numeral 20 y siguientes del contrato.

Por auto del 4 de octubre de 2021 el despacho dispuso admitir la demanda y la notificación a los demandados, quienes dentro del término para ejercer el derecho de defensa y contradicción guardaron silencio.

Así pues, comentado como se encuentra el trámite de que fuera objeto el presente proceso y como quiera que nos encontramos en la oportunidad procesal indicada para ello, han ingresado las presentes diligencias al Despacho para finiquitar la instancia con sentencia de mérito, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Los consabidos presupuestos procesales, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se hallan

reunidos en el presente caso. No se advierten causales de nulidad que comprometan la validez de lo actuado.

Sabido es que el contrato de leasing, también llamado de arrendamiento financiero es aquel en virtud del cual una compañía destinada habitualmente a desempeñar actividades de tipo comercial entrega a otra persona (denominado locatario) a título de arrendamiento bienes adquiridos para dicho fin, garantizando el uso y goce de los mismos y recibiendo aquel como contraprestación un canon durante un periodo determinado, permitiéndosele al arrendatario la facultad de ejercer en la etapa final del contrato una opción de compra de las cosas entregadas.

Agréguese a lo anterior que el prenombrado contrato se constituye como una operación financiera que, carente de regulación normativa, es por contera atípica y compleja, ello, en la medida en que está compuesta por diversas relaciones negociales gobernadas por el Código Civil y el Estatuto Mercantil y es por esa misma razón que, en lo pertinente, resáltese desde ahora, es permisible aplicar al aludido acuerdo de voluntades los preceptos que rigen el contrato de arrendamiento.

Acótese además que, por su propia naturaleza en verdad innominada, el contrato de leasing está íntimamente ligado al artículo 1602 del Código Civil, por lo que inexorablemente quienes intervengan en la celebración del mismo estarán atados al postulado según el cual lo pactado es ley para las partes.

De otra parte, es pertinente memorar que el artículo 385 del C.G.P. autoriza la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 384 de la misma codificación (restitución de inmueble arrendado) a aquellos litigios relacionados con la *"restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento (...)"*.

Ha de tenerse en cuenta por igual que el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., señala que *"si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*.

En armonía con lo dicho, es evidente que el trámite empleado por la entidad demandante para conducir las pretensiones por él formuladas es perfectamente viable, conclusión a la que se arriba, sin más ni más, del estudio de las características del proceso de marras, en el que la parte actora solicita la terminación de un contrato de arrendamiento de leasing y la consecuencial restitución del bien entregado en cumplimiento de tal negocio.

Conclúyase de manera palmaria de las precedentes premisas que las pretensiones de la demanda incoada por BANCOLOMBIA S.A. están llamadas a prosperar, habida cuenta que las circunstancias fácticas alegadas por este son suficientes para tener por acreditada la causal de terminación prevista en el literal C.) del numeral 20 del contrato de leasing No. 196731, cual es, el no pago de los cánones en la forma pactada.

En efecto, ciertamente el hecho que sirve de fundamento basilar para justificar el incumplimiento alegado por el demandante, atinente a la falta de cumplimiento de la pasiva de su obligación de pagar la renta en los términos pactados en el asunto *sub lite*, se enmarca plenamente dentro de la causal de

terminación antes relievada, debiéndose destacar de paso que dicha aseveración constituye un hecho negativo e indefinido que no exige demostración conforme al inciso 4º del art. 167 del C.G.P.

Entonces, satisfechas como se encuentran tales circunstancias procesales, esto es, con la demanda se acompañó prueba escrita del contrato de leasing habitacional No. 4788 y dado que la parte demandada no se opuso válidamente bajo ninguna de las alternativas del ejercicio del derecho de contradicción que la ley contempla, se accederá a las pretensiones de la demanda tal y como ya se advirtió.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing habitacional No. 196731 suscrito entre BANCOLOMBIA S.A. y los señores HERNAN GUILLERMO JOJOA SANTACRUZ y CRISTINA ELIZABETH PORTILLA BRAVO (locatarios) cuyo objeto fue el bien inmueble APARTAMENTO 101 ubicado en la CALLE 119 A No. 70 C - 80 CONJUNTO RESIDENCIAL NIZANCHES P.H., con matrícula inmobiliaria No. 50N- 20000519 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se registran en la demanda, por la causal mora en el pago de los cánones.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la restitución del referido inmueble por parte de los demandados-arrendatarios al arrendador, para lo cual se le concede un término de cinco días, contados a partir de la ejecutoria de la presente decisión.

TERCERO: En el evento en que las partes no restituyan el inmueble en el lapso concedido, LÍBRESE DESPACHO COMISORIO con los insertos de ley a los Juzgados **87 a 90** Civiles Municipales creados mediante el Acuerdo PCSJA22-12028 del 19 de diciembre de 2022 del Consejo Superior de la Judicatura para el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de Bogotá, al alcalde de la localidad respectiva, y/o autoridad correspondiente, para que lleve a cabo la DILIGENCIA DE ENTREGA respectiva.

CUARTO: Condenar en costas a la parte ejecutada, por secretaría elabórese la liquidación de costas e inclúyanse como agencias en derecho la suma de **\$2.000.000=**

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO

JUEZ

(2)

ET

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1ecfa0abfcf79e6369f1d79ac189a7791e48411e7a7baf52e2e8717a7364cd4**

Documento generado en 03/05/2023 08:23:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>