

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., ocho (8) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: **RESTITUCION DE TENENCIA No. 2021-00569**

Demandante: **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**

Demandado: **OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA Y OTROS**

Encontrándose debidamente notificado 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**

BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. demandó a OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA, ALEXANDER OSPINA ZAMORA y MARY LUZ NAVARRETE CONTRERAS para que previos los trámites del proceso verbal se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero-leasing No. 130982 y se ordene a los demandados la restitución del bien inmueble lote de terreno con la construcción en el levantada, ubicado en la CARRERA 25 No. 22B-77 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1244114, cuyos linderos y demás especificaciones se registran en la demanda.

Como soporte de las pretensiones relató que el 25 de junio de 2018 celebró contrato de leasing No. 130982 con DISICO LTDA, NELSON RIOS VILLAMIZAR y GUILLERMO ALFONSO DOMINGUEZ PATARROYO, quienes cedieron el contrato a OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA, aceptando el contrato del inmueble referido con una duración de 60 meses (plazo restante de 55 meses) y un canon mensual de \$3.185.911, 6 cuotas y las restantes 54 en \$8.757.951.

Mediante OTROSI al contrato de leasing, se obligaron MARY LUZ NAVARRETE CONTRERAS y ALEXANDER OSPINA ZAMORA a garantizar sus obligaciones y las de OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA.

A través de OTROSI al contrato de leasing el banco y el locatario modificaron el canon en la cuota de \$3.840.764 a partir del 30 de enero de 2019 y 119 cuotas de \$5.560.267 a partir del 28 de febrero de 2019.

Como consecuencia de la emergencia sanitaria y mediante OTROSI al contrato de leasing acuerdan un periodo de gracia de 6 meses en cuanto a capital -de julio a diciembre de 2020- Los cuales serían pagados por el locatario mensualmente desde el mes siguiente a la terminación del periodo de gracia y hasta la terminación del contrato de leasing. Posteriormente acuerdan un periodo de gracia de cinco meses respecto a los intereses, seguros y comisiones -de julio a noviembre de 2020.

Los demandados incumplieron el pago de los cánones en los términos convenidos, incurriendo en mora de pagar los cánones generados desde el 30 de abril de 2021, causal para la terminación del contrato de leasing.

Por auto del 24 de noviembre 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 ITAU CORPBANCA COLOMBIA 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 14.b.) de la cláusula décima catorce del contrato de leasing No. 130982, 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 relevada, 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.

No obstante lo anterior, es de advertir que el contrato de leasing fue cedido únicamente a OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA y posteriormente los señores Luz Mery Navarrete Contreras y Alexander Ospina Zamora se obligaron a cumplir las obligaciones de OFIMODU en un OTROSI al contrato de leasing a partir del 30 de noviembre de 2018.

En ese orden y para los efectos del presente asunto habrá de tenerse a los señores LUZ MERY NAVARRETE CONTRERAS Y ALEXANDER OSPINA ZAMORA como litisconsorcio necesario del Locatario OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA., como quiera que los efectos de la sentencia cobija también a los garantes quienes se obligaron a cumplir con las obligaciones de Locatario, obligaciones que fueron incumplidas en la forma pactada y dieron lugar a la restitución del inmueble objeto del contrato que constituye las pretensiones de esta demanda, sin que la restitución implique obligación de los garantes, pues esta es de la incumbencia exclusiva del tenedor.

Entonces, satisfechas como se encuentran tales circunstancias procesales, esto es, con la demanda se acompañó prueba escrita del contrato de leasing habitacional No. 130982 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 No. 130982 suscrito entre ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. y OFIMODU ARQUITECTURA Y OBRA CIVIL LTDA (locatario) cuyo objeto fue el bien inmueble ubicado lote de terreno y su construcción ubicado en la CARRERA 25 No. 22B-77 de esta

ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1244114, 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 del demandado-locatario al arrendador, para lo cual se le concede un término de cinco días, contados a partir de la ejecutoría 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: **4e424208fca9c0d2a1564d3fe422cb5bf3018c51261626265aa6f005660d15ea**

Documento generado en 08/05/2023 07:19:38 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>