

**CONSTANCIA SECRETARIAL. 8 de junio de 2021**

Señora Juez le informo que la notificación del demandado se realizó conforme ordena el artículo 8° del decreto 806 del 2020, así:

El 17 de abril de 2021 se realizó el envío del correo electrónico contentivo de la notificación personal al señor ANDRÉS GRAJALES DELGADO ([ANGRAJA@HOTMAIL.COM](mailto:ANGRAJA@HOTMAIL.COM)); en el mensaje de datos se le informó de la existencia del presente proceso en su contra, se le notificó el auto del 6 de abril de 2021 por medio del cual se libró mandamiento de pago y se le remitió copia del escrito de la demanda con anexos.

El correo fue recibido por el destinatario el 17 de abril de 2021, según certificado expedido por la empresa Domina Entrega Total S.A.S.

Los términos se contabilizaron así:

Correo recibido: 17 de abril de 2021

Dos días de los que habla el artículo 8 del decreto 806 de 2020: 19 y 20 de abril 2021.

Se entiende surtida la notificación: 21 de abril de 2021.

Termino para contestar y proponer excepciones: 22, 23, 26, 27, 29, 30 de abril, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 18, 20, 21, 24, 27 y 28 de mayo de 2021.

Inhábiles: 24, 25 de abril, 1, 2, 8, 9, 15, 16, 17, 22 y 23 de mayo. Paro Nacional: 28 de abril, 5, 12, 19, 25 y 26 de mayo de 2021

Vencido dicho término, el demandado guardó silencio. A Despacho para decidir.



GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMÍREZ  
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Manizales, ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021)

**SENTENCIA: 119**  
**RADICADO: 2021-00050-00**  
**PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.**  
**DEMANDADO: ANDRÉS GRAJALES DELGADO**

**1. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución de bien inmueble instaurado por BANCOLOMBIA S.A., contra el señor ANDRÉS GRAJALES DELGADO.

**2. ANTECEDENTES**

La demanda correspondió por reparto 26 de febrero de 2021, y se fundamentó en los hechos que se compendian así:

- a. Entre el demandante y demandado se celebró contrato de leasing habitacional No. 247449, donde el primero funge como arrendador y el segundo como locatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 1 No. 42-200 casa 97 Conjunto Cerrado Natura del Municipio de Villamaría, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-233132.
- b. El contratante se obligó a pagar a la arrendadora como canon mensual la suma de \$2.477.934, durante 240 meses continuos y vencidos.
- c. El arrendatario incumplió su obligación de pago en la forma acordada, encontrándose en mora desde el mes de octubre de 2020.

Con base en los anteriores hechos y por disposición del memorial de entendimiento al contrato de leasing No. 247449, solicitó el banco demandante se declare su

terminación; la consecuencial restitución de los bienes dado al locatario a título de leasing habitacional y la condena en costas al demandado.

### **TRÁMITE DEL PROCESO**

Por auto del 6 de abril de 2021 se admitió la demanda, disponiendo su notificación y traslado al demandado.

### **ACTITUD DEL DEMANDADO**

El demandado, una vez notificado en debida forma, mantuvo silente conducta durante todo el trámite.

### **3. CONSIDERACIONES**

En principio, cabe destacar que lo pretendido en el sub examine es obtener la declaratoria judicial de terminación de un contrato de leasing y su restitución a la compañía de financiamiento comercial, por incumplimiento contractual del demandado.

Antes de adentrarnos en lo pretendido por la parte actora, es menester destacar los aspectos puntuales del contrato citado como se hará a continuación. Etimológicamente la palabra "leasing", tiene un origen anglosajón y deriva, por un lado, del verbo inglés "to lease", que significa arrendar o dar en arriendo, y por el otro, del sustantivo "lease" que se traduce como arriendo, escritura de arriendo o locación. Puede decirse que la definición más aceptada en torno a este contrato es aquella que lo define como un contrato mediante el cual, el arrendador transfiere el derecho a usar un bien mueble o inmueble a cambio del pago de una renta o canon de arrendamiento durante un determinado plazo, vencido el cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo al arrendador o renovar el contrato. La principal característica del contrato de leasing es que se trata de una convención típica, principal, consensual, onerosa, conmutativa y de tracto sucesivo.

Así las cosas, es preciso ahora examinar las estipulaciones contractuales y en especial, las causales de terminación del contrato; así como lo probado dentro del proceso en torno a dicho tópico.

Fue aportado con la demanda el original del contrato de leasing N° 247449 suscrito entre Bancolombia S.A., como parte arrendadora y el señor Andrés Grajales Delgado como locatario, mediante el cual la persona jurídica nombrada se obligó a entregar a título de leasing el bien inmueble ubicado en la carrera 1 No. 42-200 casa 97 del Conjunto Cerrado Nattura del municipio de Villamaría, Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-233132, y permitir al locatario ejercer la tenencia material, uso y goce del mencionado bien objeto del contrato de leasing, a cambio de la cancelación mensual de un canon por valor de \$2.477.934, durante un término de 240 meses.

Los contratantes obraron a nombre propio y con la concurrencia, a plenitud, de los requisitos contemplados en la ley sustancial en el artículo 1502 del C.C., por lo que se deduce que se trata de un contrato válido a la luz del derecho. La parte demandada no ha desconocido el contrato, ni la validez de su declaración de voluntad tendiente a producir efectos jurídicos. Y finalmente se estipuló que el contrato terminaría, entre otras cosas, por la mora en el pago de los cánones. También se pactó la renuncia del locatario a todas las formalidades del requerimiento y derecho de retención.

De conformidad con el artículo 1608 del C. Civil: *“El deudor está en mora: 1°) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora; 2°) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; 3°) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”*.

Descendiendo lo expuesto al caso concreto, se observa que el locatario ha debido cumplir las obligaciones periódicas que adquirió mes a mes, en las fechas pactadas en los anexos de iniciación del plazo, y como se trata de pagos por instalamentos mensuales era necesario constituirlo en mora mediante requerimiento judicial, prerrogativa a favor del deudor que consagra la ley, pero cuya renuncia es válida a la luz de la normatividad vigente y cuya dejación voluntaria obra en el contrato.

Ahora, la actitud del demandado al no dar contestación a la demanda ni proponer defensas a su favor genera la consecuencia de que se dicte sentencia, por lo que la negación indefinida contenida en el libelo consistente en que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020, se

erige en un hecho exento de prueba y, por ello, era al demandado a quien correspondía desvirtuar aquella información, allegando los comprobantes de que si canceló lo debido y que, por lo tanto, cumplió sus obligaciones contractuales, mas su actitud constituye una aceptación tácita de los hechos de la demanda.

Por consiguiente el motivo de la restitución impetrada, esto es, la mora en el pago de la renta de un período o más, no ofrece reparo alguno más aún si se tiene cuenta que, como antes se dijo, la parte demandada guardó absoluto silencio durante el término del traslado.

Ahora, de conformidad con el artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

La aplicación de dicho precepto resulta procedente por las siguientes razones:

- a. El arrendador presentó prueba del contrato de arrendamiento,
- b. El arrendatario demandado no se opuso dentro del término de traslado,
- c. No se requirió ni se requiere decretar pruebas de oficio y,
- d. La mora en el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como insatisfechos está comprobada, además de los causados en el curso del proceso.

En suma, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por la causal alegada y, consecuentemente con ello, se dispondrá la restitución pretendida; adicionalmente, se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso a favor del demandante.

Por lo expuesto, el **Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **F A L L A**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de leasing habitacional Nro. 247449, POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, suscrito entre BANCOLOMBIA S.A. como arrendadora y el señor Andrés Grajales Delgado como locatario.

**SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN** objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del demandado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Dicho bien inmueble está ubicado en la carrera 1 No. 42-200 casa 97 Conjunto Cerrado Nattura del municipio de Villamaría, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-233132.

**TERCERO: ORDENAR** que, en caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte del arrendatario en el término indicado, desde ya se comisiona al Juez Civil Municipal -reparto- de Villamaría, Caldas, para que proceda de conformidad, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P. y demás normas concordantes. Deberá la parte demandante informar al juzgado sobre la eventual entrega o restitución del bien.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$908.526.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**  
**MARIA TERESA CHICA CORTÉS**  
**JUEZA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. La providencia anterior se notifica en el Estado No. 080 DEL 9 DE JUNIO DE 2021. GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMÍREZ. Secretaria.

Firmado Por:

**MARIA TERESA CHICA CORTES**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Código de verificación: **e4dbe5c42aaefd0b14757c10b643285e0d8a8e88f72b01ab58609c3d85281194**

Documento generado en 08/06/2021 11:51:10 AM