

**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**REF: PROCESO ABREVIADO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
SEGUIDO POR BANCOLOMBIA S.A. ANTES LEASING BANCOLOMBIA S.A.
CONTRA C.M MOTOR'S S.A.S.**

Rad.: 2021.00054.00

ASUNTO:

Procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

BANCOLOMBIA S.A, por medio de apoderado judicial, presentó demanda contra C.M. MOTOR'S S.A.S., para que por los trámites del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado se hagan en sentencia definitiva se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento denominado Leasing Financiero No.193506 celebrado entre C.M. MOTOR'S S.A.S., por una parte, y BANCOLOMBIA S.A. por la otra, debido al no pago de los cánones mensuales pactados par parte del demandado en la forma estipulada en el contrato, y en consecuencia la terminación del mismo, Así mismo, en razón de la declaratoria de terminación del contrato de Leasing Financiero No.193506 se le ordene al demandado restituir a BANCOLOMBIA S.A. dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, los bienes inmuebles objeto del contrato de Leasing financiero No.193506 y que corresponden a los ubicados en ubicados el barrio El Prado de la ciudad de Santa Marta, dirección carrera 4 No. 24-44 y carrera 4 No. 24-50 e identificados con matrículas inmobiliarias nros. 080-10325 y 080-10326 y se condene en costas al demandado, incluidas las agencias en derecho.

Como fundamento a sus pretensiones narro los siguientes hechos:

"1-. C.M. MOTOR'S S.A.S., representado legalmente por la señora LAURA YASMIN MARTINEZ GUEVARA, en calidad de locatario suscribió el contrato el día 26 de septiembre de 2.016 con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCOLOMBIA S.A., el contrato de leasing financiero No.193506.

2-. El aludido contrato tenía por objeto la entrega por parte de la sociedad que apodero al demandado, a título de arrendamiento financiero, los siguientes bienes inmuebles

INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, BARRIO EL PRADO, DIRECCIÓN CARRERA 4 N°.24-44 Y CARRERA 4 N°. 24-50 MATRICULAS INMOBILIARIAS N°s: 080-10325 y 080-10326.

"3-. Dentro del aludido contrato las partes pactaron con precio del mismo, un canon con modalidad mes vencido, el cual se calcularía conforme el contrato de leasing financiero, un primer pagadero el día 21 de diciembre de 2016 y así sucesivamente los días 21 de cada mes.

"4-. El demandado ha incumplido la obligación de pagar los cánones mensuales partir del día 21 de Mayo de 2020.

"5-. En consecuencia C.M. MOTOR'S S.A.S., representada legamente por el señor CARLOS MIGUEL DIAZGRANADOS PINEDO, o quién haga sus veces, se encuentra adeudando al Banco los cánones que a continuación se indican.

<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>VALOR CANONES VENCIDOS</u>
21/05/2020	\$78.749.441.00
21/08/2020	\$74.723.053.00
21/11/2020	\$69.572.062.00
21/02/2021	\$65.427.031.00
TOTAL	\$288.471.587.00

El demandado se obligó a pagar en caso de incumplimiento los intereses moratorios a la tasa máxima permitida por Superintendencia Bancaria contenido en el contrato celebrado.

7.- Igualmente, se pactó en el contrato de Leasing Financiero acompañado a la demanda, que el usuario "renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento para constituir en mora en caso de retraso o de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato".

8.- En virtud de lo anterior, BANCOLOMBIA S.A., a través de su representante legal me ha conferido poder para actuar."

Así mismo allego como pruebas documentales junto con la demanda: Copia del contrato de Leasing No. 193506 celebrado entre C.M, MOTOR'S S.A.S., representado Legalmente por el señor CARLOS MIGUEL DIAZGRANADOS PINEDO, por una parte, y la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, por la otro, el día 26 de Septiembre de 2016, copia del Anexo del contrato de Leasing Financiero No193506, copia del Anexo 01 Al contrato de Leasing financiero No193506, y certificado de existencia y representación legal de la sociedad que apodero expedido por la Superintendencia Financiera.

Admitida la demanda por auto del pasado 22 de abril del año, la parte demanda procedió a su notificación en la forma prevista en el art. 8 del Dcto. 806 de 2020, es decir a través del correo electrónico informado en la demanda, y verificada las constancias allegada por ese extremo se advierte que el demandado habiendo recibido la comunicación dentro del traslado respectivo guardo silencio (tal como se observa en los numerales 06, 06.1 y 06.2 del expediente digital.

Agotadas las etapas procesales y verificado que el proceso se rituo en debida forma y que existen irregularidades que sanear, se procede a dictar sentencia previa las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento esta descrito en nuestro código sustantivo como, aquel acuerdo de voluntades en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Así mismo, nuestro ordenamiento jurídico regula el Leasing habitacional como “el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada **entidad autorizada** (establecimiento bancario ó compañía de financiamiento comercial) entrega a un **locatario** la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un **canon** periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.”

El Decreto 1787 de 2004, autoriza dos modalidades de leasing habitacional: el primero de ellos constituye sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y, el segundo, aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar.

Así mismo, el Código Civil en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento cuando precisa “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. De igual manera, el artículo 518 del Código de Comercio, establece las causales por las cuales el arrendador dará lugar a la terminación del mismo, como cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

En el caso concreto el demandante BANCOLOMBIA S.A. presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra C.M. MOTORS, por el presunto incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactado del contrato de leasing No. 193506, a partir del 21 de mayo de 2020.

En el plenario se allego el documento contenido del contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes, tal como se observa en el expediente digital.

Se observa además de la actuación procesal que el demandante acredito el cumplimiento de la carga de notificar al demandado, tal como se observa en los numerales 06, 06.1 y 06.2 del expediente digital, la cual se surtió en la forma prevista en el Art. 8 del Dcto. 806 de 2020, con remisión de correo electrónico, al señalado en el libelo de demanda para tal fin y se acredito por entidad certificadora la recepción del mismo, surtiéndose la misma el día 23 de junio de 202, sin que el demandado se pronunciara en oportunidad sobre la demanda o propusiera excepciones.

Así las cosas, lo procedente a la luz del inciso numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., lo procedente ante la falta de oposición del demandado es que se

dicte sentencia en la que se ordene la restitución del bien, dado además que no se avista causal de nulidad que afecte lo actuado, se procederá a acceder a declarar la terminación del contrato de leasing No.193506, celebrado entre el Bancolombia S.A. como arrendador y C.M. MOTOR'S, en calidad de locatario, debido al incumplimiento del pago de los cánones mensuales en la forma pactada en el contrato, así como a decretar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de arrendamiento financiero que corresponde a los bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Santa Marta, en el barrio El Prado, en la dirección carrera 4 No. 24-44 y carrera 4 No. 24-50e identificado con matrículas inmobiliarias No. 080-10325 y 080-10326, respectivamente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento financiero No.193506, celebrado entre el Bancolombia S.A. como arrendador y C.M. MOTOR'S, con fundamento en el incumplimiento del pago de los cánones mensuales en la forma pactada en el contrato, conforme a lo antes expuesto.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución a la demandante Bancolombia S.A., el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento financiero o arrendamientos financiero No.193506, correspondiente a los inmuebles ubicados en la ciudad de Santa Marta, en el barrio El Prado, en la dirección carrera 4 No. 24-44 y carrera 4 No. 24-50 e identificados con matrículas inmobiliarias No. 080-10325 y 080-10326, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas al extremo pasivo las cuales se tasarán por secretaría, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 908.526 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa mínima establecida por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
Jueza

P.C.M.-

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No. 048 de esta fecha se notificó el auto anterior. Santa Marta, 15 de Septiembre de 2021.
Secretaría, _____.