



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

Ibagué, veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO : RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : GERMÁN GIOVANNY ARDILA DÍAZ Y ANDREA MILENA
GIRALDO CONTRERAS
RADICACIÓN : 73-001-31-03-004-2020-00130-00

Procede este Despacho Judicial a proferir sentencia dentro del asunto de la referencia, conforme lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

1. ANTECEDENTES:

1.1. Bancolombia S.A. instaura demanda contra Germán Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras, a efecto de que se declare que los últimos incumplieron el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787 por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales y, en consecuencia, solicitan se declare la terminación del citado contrato y se ordene la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la carrera 5 sur No. 88-30, conjunto Iwoka, torre 2, apto 402, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-246177.

1.2. La parte actora fundamenta su petición en los siguientes supuestos fácticos:

1.2.1. El 7 de junio de 2018, los señores German Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras suscribieron contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787 con la entidad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, lo cual devino en la entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-246177 a los locatarios, a título de arrendamiento financiero.

1.2.2. Las partes convinieron un canon con modalidad mes vencido, el cual se calcularía conforme al contrato de leasing financiero antes citado, determinándose un plazo de 240 meses contados a partir del 19 de agosto de 2018 y así sucesivamente.

1.2.3. Los demandados suscribieron OTRO SI al contrato de leasing No. 212787, donde se pactó que la tasa del contrato era del 10.50% E.A. y la tasa para anticipos el 10.50% E.A.

1.2.4. Los locatarios incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento desde el 19 de marzo de 2020, adeudando para el 19 de agosto del año en curso, la suma de \$7.462.008.

1.2.5. En escritura pública No. 1124 de 30 de septiembre de 2016 se formalizó la fusión por absorción de la sociedad Bancolombia S.A., entidad absorbente, y la sociedad Leasing Bancolombia S.A, quedando esta última disuelta.

2. TRÁMITE PROCESAL

2.1. Admitida la demanda mediante providencia de 23 de septiembre de 2020, se ordenó correr traslado a los demandados por el término de veinte (20) días.

2.2. El demandado Germán Giovanni Ardila Díaz fue notificado personalmente (folios 131 al 262 del expediente digital), en atención a las disposiciones de que trata el Decreto 806 de 2020 y corridos los términos para excepcionar, permaneció silente frente a las pretensiones elevadas.

2.3. La demandada Andrea Milena Giraldo Contreras fue notificada por aviso (folios 263 al 309 del expediente virtual), de conformidad a lo establecido en el artículo 292 del Código General del Proceso y guardó silencio frente a la demanda.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Surtido el trámite y cumplidos los presupuestos procesales como lo son la presentación de la demanda en debida forma, la competencia del juez para conocer del asunto y la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, este Despacho pasa a desatar el fondo del *sub-lite*.

3.2. Precísese que, el ordenamiento jurídico colombiano no cuenta con un marco normativo específico y completo que enmarque el contrato de leasing en toda su dimensión, no obstante, existen diversas normas que han abordado múltiples aspectos de tal negocio jurídico, tan es así que el artículo 2 del Decreto 913 de 1993 “*por medio del cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing*”, lo definió en los siguientes términos: “*entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando 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*”.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, se trata de “*un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese 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, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su 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.

No obstante, advierte la citada corporación que, comoquiera que se trata de un contrato atípico, deben usarse las herramientas otorgadas por el ordenamiento para interpretar este tipo de negocios jurídicos, especialmente cuando deban darse por terminados anticipadamente por incumplimiento de las partes, señalando así que el contrato de leasing *“no puede ser gobernado exclusiva y delantamente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que éstos realmente sean... No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por “las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público”; en segundo lugar, por “las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales” y, finalmente, ahí sí, “mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante” (cas.civ. de 22 de octubre de 2001; exp:5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico”².*

Bajo tal marco jurisprudencial y a pesar de no existir similitud entre el contrato de leasing y todos los elementos del contrato de arrendamiento inmobiliario, la jurisprudencia colombiana ha entendido que la reclamación judicial ante un incumplimiento del locatario se somete al trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado contenido en el artículo 424 del C.P.C. hoy, 384 del Código General del Proceso³.

3.3. Descendiendo al caso bajo estudio, instaura la parte demandante la presente acción tendiente a declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787 por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 19 de marzo del año en curso y, consecuentemente, la restitución del bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-246177, ubicado en la carrera 5 sur No. 88-30, conjunto lwoka, torre 2, apto 402.

3.3.1. A efecto de dilucidar la problemática planteada, se hace menester constatar si confluyen los elementos axiológicos de la acción de restitución de inmueble, los cuales consisten en la demostración de los siguientes supuestos fácticos: i) la existencia de una relación contractual de arrendamiento o, para el caso que nos ocupa de leasing, la cual se encuentre vigente y surja entre los extremos procesales; ii) que la relación contractual ocurra respecto al inmueble objeto de la *litis*; y iii) el incumplimiento de una obligación contractual por parte del locatario que de lugar a la terminación del contrato.

¹ C.S.J. Sala de Casación Civil. Sentencia de 13 de diciembre de 2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

² C.S.J. Sala de Casación Civil. Sentencia de 13 de diciembre de 2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

³ Corte Constitucional. Sentencia de 17 de octubre de 2013. EXP: T-3.858.928. M.P. Alberto Rojas Ríos

3.3.2. Revisadas las pruebas obrantes en el expediente, se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787 (folios 9 al 37) entre Bancolombia S.A. y los señores Germán Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras, cuyo objeto consistió en la entrega “a título de arrendamiento financiero leasing” del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-246177, por un plazo de 240 meses y con opción de compra el día del vencimiento del plazo estipulado, cuyo canon se encuentra establecido en el anexo de iniciación del plazo, de conformidad con la cláusula 8 del citado contrato.

El documento referido permite verificar la legitimación de la entidad demandante para exigir la restitución del bien entregado, así como la de los demandados para afrontar las súplicas de la demanda, por cuanto reúne los requisitos de que trata el artículo 1502 del Código Civil para su validez y las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad en atención a lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., en especial porque no obra prueba que desvirtúe lo estipulado.

3.3.3. Por su parte, ha de tenerse como cierta la afirmación atinente al incumplimiento contractual de los locatarios, habida cuenta que **no existe oposición alguna respecto de los hechos y pretensiones contenidas en la demanda** pese a que la parte demandada fue enterada de la iniciación del proceso del epígrafe, situación que da lugar a declarar la terminación del negocio jurídico, en atención a los literales A y C de la cláusula veinte del contrato, que citan: “A. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato” y “B. Por el no pago oportuno del canon por un (1) periodo o más” y a ordenar la restitución del inmueble objeto de controversia, de conformidad con lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 *ibídem*.

4. DECISIÓN:

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

RESUELVE:

4.1 **DECLARAR** que Germán Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras identificados con cédula de ciudadanía No. 93.395.187 y 65.779.918 respectivamente, incumplieron el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787 con Bancolombia S.A., por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados.

4.2. **DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 212787, celebrado entre Bancolombia S.A. y los señores Germán Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras, el cual recae sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 5 sur #88-30 conjunto Iwoka, torre 2, apto 402 e identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-246177.

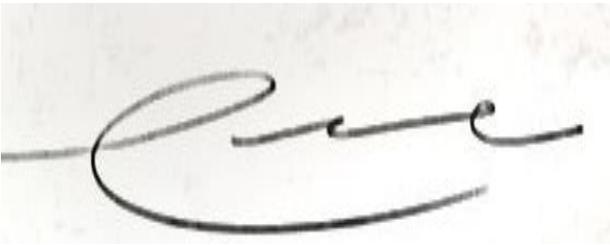
4.3. **ORDENAR** a los demandados Germán Giovanni Ardila Díaz y Andrea Milena Giraldo Contreras, la restitución del inmueble antes referido a la parte actora, en el

término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia. En caso de no entregarse voluntariamente el bien, se procederá conforme lo previsto en los artículos 308 a 310 del CGP.

4.4. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense e inclúyase dentro de la liquidación respectiva la suma de \$1.500.000.00, por concepto de agencias en derecho.

4.5. En firme esta decisión y cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias y déjese las constancias de rigor.

Notifíquese y cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DORIAM GIL BARBOSA', written in a cursive style.

DORIAM GIL BARBOSA
Juez