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

Ibagué, cuatro (04) de diciembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO : RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE : BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA - BANCOLDEX
DEMANDADO : SOCIEDAD PROTURISMO DE COLOMBIA S.A.S Y OTROS
RADICACIÓN : 73-001-31-03-004-2018-00256-00

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

1. ANTECEDENTES:

1.1. El Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. promueve la presente demanda contra la Sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., la Sociedad Montoya Y Carvajal & CIA S. en C., hoy Montoya y Carvajal S.A.S., los señores Álvaro Montoya Patiño y Clara Inés Carvajal Romero, a efecto de que se declare la terminación del contrato de leasing inmobiliario No. 15944 por falta de pago de los cánones mensuales convenidos y, en consecuencia, se ordene la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la calle 13 No. 6-17 e identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-50780.

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

1.2.1. El 12 de julio de 2013, la sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., la sociedad Montoya Y Carvajal & CIA S. en C., Álvaro Montoya Patiño y Clara Inés Carvajal Romero suscribieron contrato de arrendamiento leasing No. 15944 con la entidad Internacional Compañía de Financiamiento S.A., lo cual devino en la entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-50780 a los locatarios, conforme acta de 29 de abril de 2015.

1.2.2. Las partes convinieron un término de duración del contrato de 120 meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble y una vez culminado dicho plazo se comprometieron a restituir el bien u optar por adquirirlo previa cancelación de un valor adicional. A su turno, pactaron un canon mensual equivalente a $5.862.975 y simultáneamente con el valor del canon se comprometieron a pagar, durante el término de duración del contrato, la prima mensual del seguro del bien y la prima del seguro de vida del grupo deudor.

1.2.3. El 4 de octubre de 2016, el representante legal de la entidad Internacional Compañía de Financiamiento (en liquidación) suscribió contrato de cesión parcial con el representante del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. – BANCOLDEX, donde se estipuló que el segundo adquiría la posición contractual de arrendador del contrato de leasing No. 15944, en un porcentaje equivalente al 96.36% de los derechos que ostentaba el cedente.

1.2.4. Los locatarios incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento y las primas de seguros desde el 28 de marzo de 2016, adeudando para el momento de presentación de la demanda la suma de $1.436.075.159.

2. TRÁMITE PROCESAL

2.1. Admitida la demanda mediante proveído de 28 de noviembre de 2018, se ordenó la notificación de los demandados, concediéndoles el término de veinte (20) días para contestar el libelo genitor.

2.2. El demandado Álvaro Montoya Patiño obrando como persona natural y como representante legal de la sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., fue notificado personalmente de la demanda (Fl. 55) y corridos los términos para excepcionar, permaneció silente frente a las pretensiones elevadas.

2.3. La demandada Clara Inés Carvajal Romero fue notificada por aviso conforme lo previsto en el artículo 292 del Código General del Proceso y, el pasado 22 de octubre, venció el término de 20 días concedido para contestar la demanda sin que existiera pronunciamiento alguno.

2.4. La sociedad Montoya y Carvajal S.A.S. fue notificada por aviso conforme lo previsto en el artículo 292 *ibídem*, venciéndose el término para contestar la demanda el 3 de diciembre de 2020, periodo en el cual guardó silencio.

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 como *"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 delanteramente 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 Proceso[3].

3.3. Descendiendo al caso bajo estudio, instaura la parte demandante la presente acción tendiente a declarar la **terminación del contrato de leasing inmobiliario No. 15944 por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 29 de abril de 2015 y, consecuencialmente, la restitución del bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-50780.**

---

[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

3.3.1. A efecto de dilucidar la problemática planteada, deberá constatarse si confluyen los elementos axiológicos de la acción de restitución de inmueble, los cuales consisten en la demostración de los siguientes supuestos: **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.

3.3.2. Revisadas las pruebas obrantes en el expediente, se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 15944 (folios 4 al 11) entre la entidad Internacional Compañía de Financiamiento S.A. y la Sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., Álvaro Montoya Patiño, Clara Inés Carvajal Romero y la sociedad Montoya Y Carvajal & CIA S en C hoy Montoya y Carvajal S.A.S., cuyo objeto consistió en la entrega de la mera tenencia del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-246177, por un plazo de 120 meses, para que los locatarios lo usen y disfruten pagando un canon mensual equivalente a $5.862.975 durante el periodo de duración y, a su terminación, procedan a restituir o adquirirlo previa cancelación de un valor adicional, conforme lo pactado en las cláusulas primera, quinta y sexta del contrato.

Aunado a lo anterior, precísese que en la cláusula décimo segunda del precitado contrato se dispuso lo siguiente: *"este contrato y los derechos derivados del mismo podrán ser cedidos y/o dados en garantía en todo o en parte por la COMPAÑÍA, lo cual EL (LOS) LOCATIO (S) aceptan desde ahora en forma expresa. Si el contrato es cedido en propiedad por la compañía, se transferirá automáticamente la propiedad de los bienes objeto del mismo al cesionario del contrato sin perjuicio de las formalidades legales".* Así las cosas, se vio reflejada la cesión contractual en el certificado de tradición del inmueble No. 350-246177 (Fl. 25 al 30), donde consta la transferencia del bien a título gratuito por parte de Internacional Compañía de Financiamiento S.A. al Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. – BANCOLDEX, lo cual fue constatado por la entidad demandante en el libelo incoativo, donde se aseveró la suscripción de un contrato de cesión parcial del negocio jurídico entre las citadas entidades, sin que ello fuese desvirtuado por los accionados.

Con los documentos antes referidos se verifica 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 el contrato 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 los demandados fueron notificados del proceso, situación que da lugar a declarar la terminación del negocio jurídico,** en atención a la causal décimo tercera del contrato, que cita: *"Constituyen causales de terminación del presente contrato, además de las previstas en la ley, las siguientes: C) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato o en cualquier otro documento que forme*

parte de él", siendo procedente 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** terminado el contrato de arrendamiento de leasing inmobiliario No. 15944, celebrado entre la entidad Internacional Compañía de Financiamiento S.A y los locatarios Sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., Sociedad Montoya Y Carvajal & CIA S. en C., Álvaro Montoya Patiño y Clara Inés Carvajal Romero, cedido parcialmente por Internacional Compañía de Financiamiento S.A (en liquidación) al Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. – BANCOLDEX, por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados.

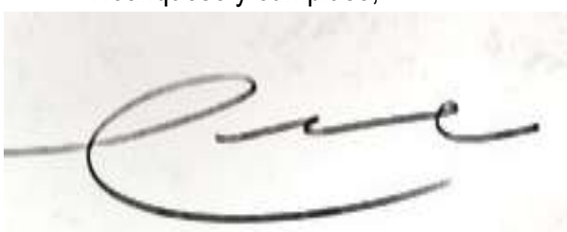
4.2. **ORDENAR** a los demandados Sociedad Proturismo de Colombia S.A.S., Álvaro Montoya Patiño, Clara Inés Carvajal Romero y la sociedad Montoya Y Carvajal & CIA S en C hoy Montoya y Carvajal S.A.S., la restitución del inmueble denominado "Casa Lote", distinguido en la nomenclatura urbana de la ciudad de Ibagué con los números 6-17 de la calle 13 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-50780, 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.

4.3. **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense e inclúyase dentro de la liquidación respectiva la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($5.862.975.oo) por concepto de agencias en derecho.

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

Notifíquese y cúmplase,



DORIAM GIL BARBOSA
Juez

2018-00256-00