

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., abril veinte (20) de dos mil veintiuno (2021)

Expediente 1100131030232020 00282 00

Integrado como se encuentra el contradictorio en este asunto, en aplicación del artículo 384 *ibidem*, se profiere la sentencia que en derecho corresponde.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado a reparto en setiembre 10 de 2020, el BANCO POPULAR SA, a través de apoderado debidamente constituido, instauró demanda contra CLAUDIA ASTRID GUAYACUNDO QUINTERO, pretendiendo la terminación del contrato de leasing habitacional 30311 entre ellos suscrito, y como consecuencia, la restitución del bien inmueble objeto del mismo, al ente demandante.

Como sustento de su pedimento, alegó que por contratos de leasing 30311, la aquí demandada tomó en arriendo el inmueble allí relacionado por el término de ciento ochenta (180) meses, cuyo primer pago se realizaría en diciembre 12 de 2017 y así sucesivamente, según lo acordado en ese instrumento negocial.

La mora en el pago de los cánones, según la parte actora, se dio a partir de marzo 23 de 2020, hasta agosto de 2020, a razón de \$1'821.916 cada uno, para un total adeudado de \$19'475.284, por lo que pretende la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

Previa subsanación de libelo, con auto de setiembre 28 de 2020, se admitió la demanda, providencia notificada al extremo demandado de manera personal el 18 de diciembre de 2020, quien dentro del término legal en nombre propio contestó la demanda, por lo que con auto de marzo 9 hogaño, se le hizo saber que para actuar en este asunto, dada la naturaleza y cuantía del asunto, lo debía hacer a través de profesional del derecho debidamente constituido, además, que de conformidad con el inciso 2° del numeral 2° del artículo 384 del código General del proceso, para que se le pudiera escuchar, debía acreditar en legal forma que había consignado a órdenes del juzgado el valor total de los arrendamientos que se le endilgan como adeudados y los causados en el curso del proceso o en su defecto, los recibos de pago de los últimos tres (3) periodos, expedidos por el arrendador.

Y como no atendió el requerimiento, con proveído de abril 7 del año que avanza, en apego a la norma antes referida, se dispuso no oír a la demandada.

II. CONSIDERACIONES

En revisión de los llamados presupuestos procesales, encuéntralos cumplidos dentro del cajo bajo estudio, pues no se reparó respecto de la capacidad para ser parte de los intervinientes; la comparecencia al proceso se hizo en legal forma; la demanda satisface las exigencias adjetivas; y la competencia es la que le asiste a este fallador para conocer de la acción. Aunado a lo anterior no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que fuerza concluir que es procedente el fallo en curso.

Tampoco existe objeción por parte de este funcionario respecto de los presupuestos de la acción, pues el derecho cuya efectividad se persigue encuentra respaldo sustancial en los documentos aportados, sea esto, el contrato de arrendamiento aportado al *dossier*, el que cumple las previsiones del numeral 1° del artículo 384 referido, por lo que se deduce que la demandada goza de legitimación en la causa; además aparece como legítimo el actuar del ente demandante y, a su vez la demandada es la legítima contradictora por ser la que suscribió como locataria.

Frente al contrato de arrendamiento financiero, el artículo 2° del decreto 913 de 1993 establece:

“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 período una opción de compra.

En consecuencia el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.”

Por otra parte el literal c) del artículo 3° del mismo decreto prevé, “*Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento comercial inclusive las especializadas en leasing, se sujetarán a las siguientes reglas:*

(...)

c) El contrato de leasing o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado.”

De las normas descritas con antelación se desprenden los elementos del contrato de leasing financiero como son el goce de los bienes inmuebles y unos pagos por el uso de los mismos, presupuestos que se encuentran dentro del contrato base de la relación contractual, el que no fue tachado ni redargüido de falsos por la parte demandada.

La causa de la restitución se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento de marzo hasta agosto de 2020, manifestación que se tiene por cierta, toda vez que no fue desvirtuada por la enjuiciada y constituye una negación indefinida exenta de prueba, correspondiéndole a la parte contraria, demostrar lo contrario (artículo 167 CGP) .

Teniendo en cuenta lo anterior, a voces del numeral 3° del artículo 384 *ibídem*, si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, es decir, no hace uso de tal derecho, se proferirá sentencia, por consiguiente, carente de oposición el *petitum*, se resolverá de fondo el presente trámite, en acogimiento de las pretensiones solicitadas.

III. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional 30311 suscrito entre BANCO POPULAR SA, como arrendador y CLAUDIA ASTRID GUAYACUNDO QUINTERO, como locataria sobre el bien especificado en tal documento.

SEGUNDO: ORDENAR, en consecuencia, a la parte demandada, la restitución al banco demandante del bien inmueble objeto de *litis* dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO. DISPONER que si la restitución ordenada en el punto precedente, no se verifica voluntariamente en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, la misma se realice mediante diligencia de lanzamiento, para lo cual debe informar el interesado esa circunstancia con el fin de proveer sobre el particular.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Para el efecto señalase como agencias en derecho la suma de \$5'000.000 Líquidense.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Sgr

Firmado Por:

TIRSO PENA HERNANDEZ

**JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE 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: **2af8f420908155b03bf352d2116af3ce091302ebfbca523c852cbbef3145ef87**

Documento generado en 20/04/2021 05:43:20 PM