



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Proceso	Verbal de Restitución de tenencia
Demandante:	Leasing Bancolombia S.A
Demandados:	Unidad de Oncología las Vegas S.A.S.
Radicado:	05 001 31 03 009 2019-0048900
Sentencia Gral. no.	195
Sentencia Consecutiva nro.	022
Decisión:	Declara la terminación del contrato de Leasing. Ordena restitución y condena en costas.

JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO
Medellín, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinte (2020)

Procede el Juzgado a emitir sentencia dentro del proceso Verbal con pretensión de Restitución de bienes inmuebles, objeto de contrato de Leasing, celebrado entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, como leasing financiero y la **UNIDAD DE ONCOLOGÍA LAS VEGAS S.A.S.**, como locatarios.

ANTECEDENTES

1. HECHOS RELEVANTES

Actuando por intermedio de apoderada judicial debidamente constituido, **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, presentó demanda **VERBAL** con pretensión de restitución de Tenencia de bienes inmuebles, contra **UNIDAD DE ONCOLOGÍA LAS VEGAS.**, bajo causal de incumplimiento de los contratos por incurrir en mora del pago del canon de arrendamiento financiero celebrado entre ellos.

Para el efecto, aportó la demandante, el referido contrato, así:

(i). Contrato de Leasing inmobiliario No. 167472, LEASING BANCOLOMBIA S.A. , mediante el cual se entregó en arrendamiento a la sociedad demandada los siguientes bienes inmuebles:

Activos: calle 2 sur nro. 65-55 consultorio 529, unidad médica las vegas P.H. etapa I poblado – Medellín.

Activos: calle 2 sur nro. 46-55, parqueadero 204 unidad médica las vegas P.H. etapa I poblado-Medellín.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Se acordó como término de duración del contrato de leasing financiero, ciento veinte (120) meses, tomando como fecha de inicio de su vigencia, el 03 de octubre de 2014.

En lo que respecta al valor del contrato, se fijó la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/L (\$ 38.719.172), como canon extraordinario pagadero para el 3 de octubre de 2014.

Así mismo, se fijó el monto de dos MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M.L (\$ 2.554.235), por concepto de la moralidad de canon vencido a partir del 4 de noviembre de 2014, por un término de 120 meses.

Y, finalmente, la sociedad demandada se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento para los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2019.

2. PRETENSIONES

Se peticona declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero o Contrato de Leasing número 167472, por mora en el pago de la renta, y, consecuentemente, ordenar la restitución de los bienes antes descritos dados en leasing financiero.

3. TRÁMITE Y RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto del 16 de enero de la presente anualidad, ordenándose la notificación personal a la demandada con la advertencia de contar con veinte (20) días para su defensa en réplica a la demanda. Notificación que se produjo por intermedio del representante legal Dr. Felipe Carlos Petro Prieto desde el pasado 13 de marzo como consta dentro del plenario¹, guardando silencio².

¹ Fl. 53 del cuaderno único

² Término que se prolongó para la réplica a la demanda debido a las diferentes suspensiones dispuestas en los Acuerdos Nro. PCSJ 11517,11518, 11521, 11527,11528,11529, 11532, 11546, 11549, 11556 y 11557 de 2020; nuevamente suspendidos mediante acuerdo CSJANTA20-08 del 12 de julio de 2020, desde el 13 de julio hasta el 26 de julio, acuerdo CSJANTA20-87 del 30



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Vencido el plazo del traslado sin que se emitiera pronunciamiento por la sociedad demandada, es posible proferir decisión de fondo, como lo autoriza el art. 385 en consonancia con el art. 384, ambos del C. G. del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PARA LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DECISIÓN DE FONDO

Este Juzgado cuenta con competencia en el asunto, en consideración al domicilio de la demandada y el lugar de ubicación de los bienes dados en leasing financiero, como lo es la ciudad de Medellín, además por la cuantía determinada por el valor de los cánones de arrendamiento durante el término pactado inicialmente en aquel contrato. Por su parte, el escrito de demanda cumplió con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes y 384 del Régimen Adjetivo.

Las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y capacidad para obrar, en tanto lo hace la demandante, por intermedio de representante legal y abogado idóneo, en igual forma, la sociedad demandada cuenta con representante legal como se deriva del certificado de existencia y representación, y, es válido asistir al proceso sin apoderado judicial y guardar silencio como en este caso ocurrió.

Respecto de la legitimación en la causa se encuentra debidamente acreditada para ambos extremos del litigio, pues actúan como demandante y demandado las personas que intervinieron en la celebración del contrato de leasing inmobiliario que fuera arrimado con la demanda, de donde deriva el interés que les asiste a ambas en el resultado del proceso.

Finalmente, no se advierte causal de nulidad que pueda llegar a invalidar lo actuado, por lo tanto, resulta procedente dictar la sentencia que en Derecho

de julio de 2020, entre los días 31 de julio a 2 de agosto, y, entre el 7 de agosto al 9 de agosto mediante acuerdo CSJANTA20-87 del 30 de julio de 2020,

Edificio José Félix de Restrepo. Carrera 52 No. 42-73, Of. 1302. Teléfono 2 62 35 25
Radicado nro.050013103-009-**2019-00489-00**
Sentencia general Nro. 195
Sentencia civil. Nro. 022



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

corresponda.

2.- OBJETO DEL PROCESO.

El asunto que constituye el objeto del presente proceso se concreta en verificar si existe causal de terminación del contrato de leasing financiero en referencia³, concretamente la mora en el pago del canon acordado mensualmente, y, de ser así, si es procedente disponer la restitución de los bienes inmuebles dados en tenencia. Para ello, se hará referencia al,

2.1. El contrato de leasing

Esta modalidad de contrato se encuentra definida en el artículo 2° del Decreto 913 de 1993, de la siguiente forma: “*Entiéndase 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 (...)*”. –negritas fuera de texto-

El doctrinante SERGIO RODRÍGUEZ AZUERO en su publicación “Contratos Bancarios”, explica que el contrato de leasing se puede definir como “...*aquel en virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le **entrega a título de alquiler**, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar con el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder*”.⁴- resalto para destacar-

Y continúa el mismo autor diciendo que, “...*corresponde propiamente al leasing que hemos venido estudiando y en el cual la sociedad, a petición de su cliente, adquiere del proveedor determinados bienes o equipos para dárselos en arrendamiento mediante el pago de una remuneración, en donde el punto de referencia inicial es el periodo de amortización de los bienes y con la opción a favor del arrendatario de prorrogar el contrato en nuevas condiciones o adquirir*

³ No. 167472

⁴ Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos Bancarios. 5ª edición. Editorial Legis, Bogotá, 2002. Pág. 699



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

el bien a la finalización del contrato.”⁵

Ahora, de la definición dada al contrato de leasing, surgen los elementos del mismo como sucede con la entrega de bienes y el pago de una renta, pero con la característica **esencial** de la **opción de compra** que se radica en el tomador/locatario (arrendatario en su significado lato), opción que debe ser ejercida sólo al final del contrato, so pena de que se desfigure la naturaleza y entidad misma del referido contrato.

Al respecto, explica el profesor SUESCÚN MELO que:

“(…) Lo que es especial en este caso es la necesidad de una opción de compra, pero ejercitable en un momento dado: al final del arrendamiento y no antes. Es, por tanto, un elemento esencial complejo, compuesto por un derecho o prerrogativa otorgado al arrendatario y por un factor temporal, esto es, la época en la que ese derecho puede ser ejercido.

*(…)
dicho elemento esencial complejo no suele ser característico de otros contratos, en los que, usualmente, no juega papel preponderante el momento en que se ejercitan los derechos. Pero **en el leasing es un aspecto determinante para el nacimiento de este contrato** y para que se mantenga como tal hasta el final, pues, …el ejercicio prematuro de la opción de compra trueca inmediatamente este contrato en otro”⁶ –negritas para destacar-*

Así, entonces, no hay duda de que el contrato de leasing, a pesar de todas las particularidades que le son propias, desde su origen histórico es un contrato de arrendamiento, mientras no haya sido ejercida la opción de compra.

Bajo ese entendido, este contrato, como en los demás de arrendamiento, el arrendador, proveedor o **sociedad leasing**, entrega la mera tenencia de la cosa (bien objeto del contrato de leasing) a otra persona que será el arrendatario, tomador o **locatario** de esa cosa, para que le dé uso y goce conforme a su naturaleza, por un tiempo determinado, con la obligación legal de pagar un

⁵ Rodríguez Azuero, Sergio. Op. Cit. Pág. 709

⁶ Suescún Melo, Jorge. Derecho Privado, Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo II. 2ª edición. Editorial Legis S. A. Bogotá, 2003, pág. 591.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

canon y, de restituirla en buen estado, salvo el deterioro normal, al propietario que es el arrendador o proveedor o sociedad leasing, a menos que, que haga uso de la **opción de compra**.

Y si lo anterior es así, como parece claro que lo sea, resulta forzoso concluir que mientras no se haya ejercido la opción de compra, la vía legal para resolver la legalidad de la autotutela jurídica consistente en la declaración unilateral de terminación anticipada del contrato y la consecuente tutela judicial efectiva de restitución de la tenencia del bien objeto del contrato, ante el incumplimiento de la parte arrendataria o locataria, como en este caso se predica, es el proceso jurisdiccional de trámite verbal establecido en el artículo 384 del Régimen Adjetivo, al señalarse expresamente en el artículo 385 *ibidem*, que:

*“Otros procesos de restitución de tenencia. **Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes** subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de **cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, (...)**”* -Negrillas fuera del texto-

En conclusión, no existe ninguna duda que asuntos como el aquí planteado se tramitan y deciden por los ritos del proceso verbal, con las previsiones y desarrollo de las pautas señaladas en el ya mencionado artículo 384 del Régimen Adjetivo.

2. 2.-. El caso concreto

2.2.1. En el *sub judice* se observa que la parte actora cumplió con la carga probatoria de acreditar la relación contractual entre demandante y demanda. Para ello adosó el contrato de leasing No. 167472, que da cuenta de las personas contratantes y las obligaciones acordadas. Es así como, quienes en la negociación intervinieron, **UNIDAD DE ONCOLOGÍA LAS VEGAS S.A.S.**, en su condición de **locatario** y **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, arrendataria financiera, como yace documentalmente en el paginario 1 a 15 de este cuaderno, los legitima para actuar tanto pasiva como activamente, por lo que también, la documental constituye plena prueba de las condiciones que rigen



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

el acuerdo de voluntades. Documento que no fue desconocido por la demandada dentro de la oportunidad que se otorga por el legislador para el ejercicio de su defensa.

Ahora bien, dentro de las obligaciones pactadas, se encuentra aquella que regula el valor del canon a cancelar y la forma de pago, mes a mes como quedó plasmado al inicio de esta providencia. Obligación principal que no tuvo discusión alguna ante el silencio guardado por la sociedad locataria. A su turno, la obligación recíproca de la entrega de los bienes dados en leasing y el goce de aquellos por parte del locatario, tampoco se discute. Sin embargo, la causal para terminar la relación contractual surge del incumplimiento de la obligación principal en cuanto al pago del canon, pues, se afirma por la entidad crediticia que aquella locataria incurrió en mora de su pago.

Por tratarse de una negación indefinida, que atañe al pago, la carga de la prueba, esto es, de su cancelación oportuna, corresponde a la sociedad locataria. Así, el arrendatario debe traer al proceso la prueba de haber pagado aquellas cuotas que se predica en mora.

Se dijo en el libelo introductor, que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones pactados en el contrato, al encontrarse, para el momento de presentar la demanda, en **mora** de los meses de **septiembre, octubre y noviembre de 2019**.

Por su parte, brilla por su ausencia, prueba en contrario, dando lugar a que sea declarado de manera unilateral, su terminación por justa causa en favor del arrendador-proveedor y, en consecuencia, se ordene la restitución de los bienes inmuebles objeto del presente litigio.

2.2.2. Conclusión. Por lo expuesto, se declarará judicialmente terminado el contrato de leasing financiero Nos. 167472 celebrado entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, arrendataria en leasing financiero y la **UNIDAD MÉDICA LAS VEGAS S.A.S.**, locatarios, y en consecuencia se ordenará al demandado restituir a la parte actora, en el término de Diez (10) DÍAS contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, los siguientes bienes:

Edificio José Félix de Restrepo. Carrera 52 No. 42-73, Of. 1302. Teléfono 2 62 35 25
Radicado nro.050013103-009-**2019-00489-00**
Sentencia general Nro. 195
Sentencia civil. Nro. 022



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

--- **“CONSULTORIO 529, ubicado en la calle 2 sur Nro. 64-55 de la UNIDAD MÉDICA LAS VEGAS P.H. ETAPA I, poblado - Medellín”**. M.I. 001-574391.

---**“PARQUEADERO 204, ubicado en la calle 2 sur Nro. 64-55 de la UNIDAD MÉDICA LAS VEGAS P.H. ETAPA I, poblado - Medellín”**. M.I. 001-574218.

Si en el plazo mencionado el demandado no hace voluntariamente la entrega formal de los bienes descritos, se hará de manera forzada, librando el respectivo despacho comisorio.

Se condenará en costas a **UNIDAD DE ONCOLOGÍA LAS VEGAS S.A.S.**, a favor de la Sociedad demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaria del Juzgado en su debida oportunidad. Como Agencias en derecho, se fijará **5 SMMLV⁷** que será considerada en la liquidación y a cargo de la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de leasing financiero Nro. 167472, celebrado entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, y **UNIDAD DE ONCOLOGÍA LAS VEGAS S.A.S.**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena a la demandada sociedad, **restituir a la parte actora**, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, los siguientes bienes:

--- **“CONSULTORIO 529, ubicado en la calle 2 sur Nro. 64-55 de la UNIDAD**

⁷Para el día de hoy, corresponde a \$4'903.285



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

MÉDICA LAS VEGAS P.H. ETAPA I, poblado - Medellín". M.I. 001-574391.

----**"PARQUEADERO 204, ubicado en la calle 2 sur Nro. 64-55 de la UNIDAD MÉDICA LAS VEGAS P.H. ETAPA I, poblado - Medellín**". M.I. 001-574218.

TERCERO: Disponer que, si en el plazo mencionado la entidad demandada no hace voluntariamente la entrega formal de los bienes descritos, se hará de manera forzada, previo secuestro, a través de la autoridad que el Despacho considere pertinente, hecho lo cual se dispondrá comisionar para la diligencia de entrega.

CUARTO: Condenar en costas a favor de la entidad demandante y a cargo de la sociedad demandada, liquidación que se realizará por Secretaría del Juzgado. Como agencias en derecho, se fija la suma de **5 SMMLV⁸** y serán consideradas en la liquidación de costas en favor de la entidad crediticia.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUEZ

R.M.S

⁸ Acuerdo PSAA-16 -10554 del C. S de la J., art. 5º nral. 1o. Al día de hoy, equivalen a \$ 4'903.285

Firmado Por:

**YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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: **f1e635b14c7365780a675bd2e7041897cd2d90c88564b5222985d2f3c868876f**

Documento generado en 31/08/2020 03:37:07 p.m.