

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, quince (15) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia N° 149/

Referencia: **VERBAL-RESTITUCIÓN DE TENENCIA**
Radicación: **760013103018-2018-00137-00**
Demandante: **BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.**
Demandados: **CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S.**

I. ASUNTO.

Se procede a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro del proceso verbal de Restitución de tenencia de bien inmueble propuesto por BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial, en contra de la sociedad CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S., una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado dentro del proceso.

II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

La entidad BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., a través de apoderada judicial, instauró demanda contra la sociedad CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S., para que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing financiero celebrado entre ellos, mediante documento privado N°129232, y como consecuencia, se ordene la restitución y entrega inmediata del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-148151, oficina N°210 ubicada en la calle 23 D norte N° 5BN-65/67/69/71/73, por incumplimiento a lo convenido en el numeral séptimo del mentado contrato, esto es, las obligaciones económicas a cargo del locatario.

Como fundamento de lo anterior, se expusieron los hechos que se sintetizan así:

PRIMERO: Que en la ciudad de Cali, el día 8 de septiembre de 2017, suscribió contrato de leasing N° 129232 entre BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., y CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S., como locatario, contrato que fue suscrito por las partes, las cuales para efectos de este negocio jurídico adoptaron la denominación de Leasing y locatarios.

SEGUNDO: Que el bien materia del contrato, lo constituye el descrito en el cuadro de declaraciones numeral 5 –DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES-.

TERCERO: Que el contrato tiene una duración de 120 meses, terminando el 30 de octubre de 2027; que el valor del canon inicialmente convenido fue de \$1.186.876, el cual debía ser cancelado mensualmente, los días 30, a partir del 30 de octubre de 2017.

CUARTO: Que la parte demandada incumplió el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 30 de enero y hasta noviembre de 2018.

QUINTO: Que se contempla en el texto del contrato que el bien materia del mismo es de propiedad de la leasing y esta lo ha entregado a los locatarios a título de arrendamiento con la posibilidad de adquirirlo siempre y cuando hubiera cumplido con los términos y condiciones que allí se pactaron, compromiso que no cumplió, lo que significa que CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S., es mero tenedor de este bien, razón por la cual la sociedad demandante solicita la restitución del mismo.

SEXTO: Que el locatario ha incumplido con una de las obligaciones primordiales como es el pago de los cánones de arrendamiento, de ahí que, recurriendo a la cláusula séptima del contrato, sea procedente la terminación del contrato de leasing, sin necesidad de requerimiento privado, ni judicial o declaración judicial.

III. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda correspondió por reparto el día 19 de noviembre de 2018, y reunidos los requisitos consagrados en los artículos 82, 84, 89 y 384 del C. G. del P., por auto interlocutorio N° 566 de fecha, 6 de diciembre de 2018, se admitió la demanda y se dispuso el procedimiento para la notificación de dicha providencia a la parte demandada (folio N° 37 c.1).

La notificación de la parte demandada **CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S.**, se surtió a través de CURADOR AD-LITEM, el día 25 de marzo de 2021 (Folio 76 del plenario), de conformidad a lo establecido en el artículo 55 y 56 del C. G. del P., quien dentro del término concedido, si bien contestó la demanda no propuso ninguna clase de exceptivos.

Así las cosas, conforme lo ordena el artículo 384 en concordancia con el artículo 385 del Código de General del Proceso, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar, corresponde ahora entrar a decidir, no sin antes hacer las siguientes

V. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea del caso advertir, que la relación jurídico procesal se encuentra presente en el asunto sub-judice, toda vez que, los sujetos procesales resultan ser los extremos de la relación jurídico-material sometida a juicio; se aportó el documento que recoge el contrato de leasing y los presupuestos procesales se hallan inmersos en la demanda con la cual se promovió la acción de restitución.

Es decir, existe demanda en forma, hay competencia en la Juez de conocimiento para desatar el litigio en razón a los factores para asignarla, como el objetivo (cuantía), territorial (domicilio del demandado y lugar de ubicación del bien inmueble dado en tenencia); existe capacidad legal para acudir a la jurisdicción en el sujeto demandante, pues acredita su calidad contractual de arrendador y propietario, al igual que en la persona jurídica demandada, quien resulta ser el locatario.

Los presupuestos materiales de la pretensión restitutoria se concretan en este asunto, puesto que, hay legitimación en la causa por activa y pasiva, como también existe interés serio para actuar en la parte demandante en razón a su estrategia jurídica, y, que decir respecto de la parte pasiva quien forzosamente concurre, por lo que, siempre tendrá interés en su defensa.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Teniendo en cuenta que no se presentó oposición, puesto que la parte demandada fue notificada a través de curador ad-litem sin que presentará oposición alguna, queda por determinar si se *“cumplen los presupuestos procesales para declarar terminado el contrato de leasing por mora en el pago por parte del locatario y ordenar la restitución del bien entregado en tenencia”*

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Está conformado por los artículos 1494 a 1591, 1502, 1549, 1610, 1973 y subsiguientes del C.C., y artículo 384 y 385 del C. G. del P.

El sistema jurídico colombiano si bien no cuenta con un marco normativo específico, completo y determinado que defina en su totalidad el contrato de leasing, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, el 7 de julio de 1977, a través del Magistrado Ponente Dr. JOSÉ MARÍA ESGUERRA SAMPER, lo definió *“como un negocio jurídico consensual; bilateral – o si se prefiere de prestaciones recíprocas-, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan; para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes buscan un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o contratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex antes-, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”*

4. EL CASO CONCRETO.

Para que un contrato y en este caso el de arrendamiento financiero, esté llamado a producir obligaciones, debe ser válido, esto es, debe cumplir tanto los requisitos generales previstos para todo acto o contrato por el artículo 1502 del C.C., como los particulares contemplados en el artículos 1973 ibídem; **1.)** Que las personas que lo celebran sean capaces; **2.)** Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; **3.)** Que recaiga sobre un objeto lícito, y **4.)** Que tenga una causa lícita; requisitos estos que se encuentran acreditados así:

La capacidad plena de ejercicio, es la facultad de obligarse por sí mismo, sin el ministerio o autorización de otra; es la capacidad de obrar o negociar de los prometientes, la cual quedó demostrada en el citado acto; situación que se respalda con lo establecido en el artículo 1503 del C. C., al señalar que toda persona es capaz, excepto aquellos que la ley declara incapaces, sin que sea esto último aquí el caso.

En lo que respecta al consentimiento, se dispone en el artículo 1508 del C.C., que debe ser aquel manifestado por las partes de forma coetánea con la celebración del contrato, libre de vicios que lo desvirtúen como lo son, el error, la fuerza y el dolo; referido el primero a la naturaleza de la cosa o de la persona que funge como contraparte, jamás sobre un punto de derecho, valga la aclaración; sobre la aplicación o interpretación de las normas que llegan a él por ser de su esencia, o por expresa disposición legal cuando son de su naturaleza, no así las cosas que no se le oponen y corresponden a las pactadas de forma libre por las partes en ejercicio de su autonomía negocial; se tratará de fuerza cuando el constreñimiento es de tal magnitud que teniendo en cuenta la edad, sexo y condición de la persona permita a quien la ejerce determinar el contenido negocial o la voluntad del contratante y, por último, se tratara de dolo cuando haya sido ejecutado por cualquiera de las partes y se muestre determinante en la celebración del acuerdo o convención, preceptivas que así establecidas en los artículos 1509 a 1516 del C.C.

Para el caso, no se vislumbra vicio alguno en el consentimiento expresado en el leasing financiero acordado, en tanto que las partes conscientes de los estrictos términos convenidos, manifestaron su aceptación mediante la suscripción del documento contentivo del mismo, sin salvedad alguna. Por demás, aunque la parte demandada contestó la demanda – por curador ad litem-, no presentó oposición, de ahí que se produzcan los efectos consagrados en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P.

Establece el artículo 1517 del C.C., que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más prestaciones sean estas de dar, hacer o no hacer y que en virtud de ello la mera tenencia o uso de las cosas puede ser objeto de dicha declaración, lo que para el caso en concreto se manifiesta en el arriendo con fines de adquisición para el locatario de un *“bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N°370-148151, ubicado en la calle 23 D norte 5*

BN-65/67/69/71/73 Oficina 210 del Edificio los Ejecutivos, la cual consta de una oficina propiamente dicha, de un baño y de una cocineta, su altura es de 3.20 metros. Está localizada en el segundo piso del EDIFICIO LOS EJECUTIVOS, y su acceso es por la puerta común distinguida con el número 5BN-73 de la calle 23 D Norte de la actual nomenclatura Urbana de Cali. Interiormente esta comunicada con las demás oficinas por medio de corredores comunes de circulación y escaleras comunes, sus linderos especiales de acuerdo con el plano de división del segundo piso son los siguientes: NORTE: Del punto 70 al 71 en 2.80 metros lineales, al punto 74 a 75 en 3.25 metros lineales, con muro común en parte hacia losa común y en parte hacia vacío común a circulación común. SUR: Del punto 64 a 65 en 2.65 metros lineales y del punto 77 al 76 en 2.30 metros lineales y del punto 68 al 69 en 2.00 metros lineales con muro común y por el eje de muro medianero en parte hacia la oficina 107. ORIENTE: Del punto 69 al 75 en 8.23 metros lineales en línea quebrada del punto 65 al 77 en 1.72 metros lineales y del punto 74 al 71 en línea quebrada conformada por los siguientes segmentos de recta del punto 74 a 71 en 2.10 metros lineales, del punto 73 al 72 en 0.80 metros en línea curva y del punto 72 y 71 en 0.75 metros lineales con muro común y bajantes de aguas lluvias y puerta común en parte hacia pérgolas comunes en parte hacia vacío común a patio común de uso exclusivo de la oficina 107. Y en parte hacia circulación común en parte hacia vacío común a escaleras comunes y en parte hacia pérgolas comunes y en parte hacia vacío común a patio. A común de uso exclusivo del Local 1. OCCIDENTE: Del punto 64 a 70 en 11.57 metros lineales, del punto 68 a 76 en 1.72 metros lineales con muro común en parte hacia predio que es o fue de propiedad de Polidoro Fajardo y en parte hacia pérgola comunes y en parte vacío común a patio K NADIR: 2.90 metros con losa común que lo separa del primer piso. CENIT: 6.10 metros, 5.20 metros con cielo falso común al medio que lo separa de la cubierta común. ALTURA: 3.20 metros y 2.40 metros.” (fol. 2 y 3 c.1), el que no ilícito, como se establece en los artículos 1519, 1521 y 1523 del C.C., pues aun cuando se trata de un contrato atípico, no se encuentra legalmente prohibido, no contraría el orden público ni las normas que ostenta tal carácter, ni se trata de enajenación de bienes con cualquier de las limitaciones de que tratan las normas procedentes.

En cuanto a la causa lícita o motivos determinantes que llevaron a las partes a contratar, no se vislumbra de estas prohibiciones legales alguna, o ser contrarios al orden público o a las buenas costumbres, por el contrario, son comunes a las partes (art. 1524 del C.c.), por lo que se tiene cumplido éste requisito.

Establecidos en tal forma los elementos esenciales del contrato para obligarse válidamente, queda por determinar si se configuran los requisitos específicos del arrendamiento de bienes y por contera las características que presenta el contrato de leasing, como aparente modalidad de arrendamiento, puesto que de él se toman algunos elementos esenciales sin que sus particulares condiciones permitan encasillarlo dentro de algunas de las típicas

figuras contractuales. De esta manera, establece el artículo 1973 del C.C., que el arrendamiento es el contrato en virtud del cual se generan obligaciones recíprocas entre las partes, el arrendador que para el caso en concreto será la calidad que se repunte al demandante, se obliga a garantizar el goce de una cosa, tal y como se efectuara en relación con el bien inmueble objeto del contrato y, en contrapartida, el arrendatario o locatario a pagar un precio por dicho uso, el cual de conformidad con la provisiones del artículo 1975 del C.C., fue pactado en dinero pagadero en mes vencido, el día 30 de cada mes.

Respecto del Contrato de Leasing, se tiene que ha sido catalogado como un contrato atípico por la ausencia de regulación en lo que se refiere a su exactitud a la forma en que se desarrolla dentro del tráfico jurídico, debiéndose agregar, que se trata también 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 de la misma, 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”* (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 13 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo, Exp. N° 6462)

Esbozadas en tal forma las características de dicho contrato y resultando por ello de fácil comprobación que entre las partes se convino la celebración de un leasing financiero, con el objeto de que la demandada adquiera eventualmente el bien inmueble de propiedad de la sociedad demandante y ante el incumplimiento en los pagos acordados en el contrato, sin que se haya justificado la situación del incumplimiento de las obligaciones adquiridas, ni menos se allega documento que demuestre lo contrario, vale decir, la falta de pago argumentada como causal de terminación del contrato y que en todo caso, de conformidad a las disposiciones contractuales acordadas, se ha constituido en mora respecto al pago de los cánones causados desde el 30 de enero de 2018, bajo las reglas del numeral 1º del artículo 1608 del C.C., condición a la que por demás renunció el locatario (contemplado en el contrato, en la cláusula decima séptima –folio 9 c.1).

Así las cosas, el Despacho encuentra que se cumplen a cabalidad los requisitos para declarar terminado el contrato de Leasing suscrito entre el BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. como arrendador y CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S. como locatario, como en efecto se resolverá.

5. COSTAS.

En términos del artículo 365 del C. G. del P., deberá condenarse a la parte vencida al pago de costas procesales; por lo que en este caso corresponde a los demandados y por el 100% de las costas que resulten probadas y liquidadas; fijando desde ya el valor de las agencias en derecho en favor del demandante en el equivalente a **2 salaros mínimos mensuales vigentes**, a tener en cuenta al momento en que se realice la respectiva liquidación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado, por mora en el pago de la renta, el contrato de Leasing, celebrado entre el BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. como arrendador y CONEXIÓN CORRPORATIVA CALI S.A.S. como locatario, respecto al *“bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°370-148151, ubicado en la calle 23 D norte 5 BN-65/67/69/71/73 Oficina 210 de los Ejecutivos, la cual consta de una oficina propiamente dicha, de un baño y de una cocineta, su altura es de 3.20 metros. Está localizada en el segundo piso del EDIFICIO LOS EJECUTIVOS, y su acceso es por la puerta común distinguida con el número 5BN-73 de la calle 23 D Norte de la actual nomenclatura Urbana de Cali. Interiormente esta comunicada con las demás oficinas por medio de corredores comunes de circulación y escaleras comunes, sus linderos especiales de acuerdo con el plano de división del segundo piso son los siguientes: NORTE: Del punto 70 al 71 en 2.80 metros lineales, al punto 74 a 75 en 3.25 metros lineales, con muro común en parte hacia losa común y en parte hacia vacío común a circulación común. SUR: Del punto 64 a 65 en 2.65 metros lineales y del punto 77 al 76 en 2.30 metros lineales y del punto 68 al 69 en 2.00 metros lineales con muro común y por el eje de muro medianero en parte hacia la oficina 107. ORIENTE: Del punto 69 al 75 en 8.23 metros lineales en línea quebrada del punto 65 al 77 en 1.72 metros lineales y del punto 74 al 71 en línea quebrada conformada por los siguientes segmentos de recta del punto 74 a 71 en 2.10 metros lineales, del punto 73 al 72 en 0.80 metros en línea curva y del punto 72 y 71 en 0.75 metros lineales con muro común y bajantes de aguas lluvias y puerta común en parte hacia pérgolas comunes en parte hacia vacío común a patio k común de uso exclusivo de la oficina 107. Y en parte hacia circulación común en parte hacia vacío común a escaleras comunes y en parte hacia pérgolas comunes y en parte hacia vacío común a patio. A común de uso exclusivo del Local 1. OCCIDENTE: Del punto 64 a 70 en 11.57 metros lineales, del punto 68 a 76 en 1.72 metros lineales con muro común en parte hacia predio que es o fue de propiedad de Polidoro Fajardo y en parte hacia pérgola comunes y en parte vacío común a patio K NADIR: 2.90 metros con losa común que lo separa del primer piso. CENIT: 6.10 metros, 5.20 metros con cielo falso común al medio que lo separa de la cubierta común. ALTURA: 3.20 metros y 2.40 metros”*.

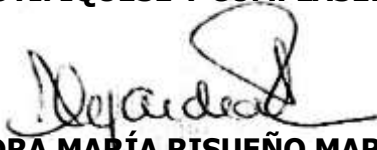
SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada CONEXIÓN CORPORATIVA CALI S.A.S., entregar al BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., en su calidad de propietaria y arrendataria, el bien inmueble arrendado descrito en el ordinal anterior, objeto del contrato de leasing, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia **FÍJESE** la suma equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, como agencias en derecho.

CUARTO: En el evento en que no se produzca la entrega voluntaria del inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído a efecto de llevar a cabo la diligencia de entrega y la restitución del inmueble, se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios con destino a REPARTO para que el asunto sea repartido entre los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, creados para dicha función y a quien se le delegarán las facultades para proceder con el lanzamiento del arrendatario.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHÍVESE** previas las anotaciones respectivas en los radicadores del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza.

Zc