



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO	05001 31 03 012 2022-00128 00
PROCESO	VERBAL - RESTITUCION LEASING BIENES INMUEBLES
DEMANDANTE	BANCO POPULAR S.A.
DEMANDADO	GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA
INSTANCIA	PRIMERA INSTANCIA
PROVIDENCIA	SENTENCIA
DECISIÓN	ORDENA RESTITUCIÓN
FALLO	113

ASUNTO A TRATAR

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este proceso VERBAL de RESTITUCION LEASING BIENES MUEBLES E INMUEBLES (LEASING FINANCIERO) incoado por BANCO POPULAR S.A., en contra de GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA

PRETENSIONES

En la demanda se pretende literalmente que, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se realicen las siguientes declaraciones:

"PRIMERA: Que se declare judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing habitacional No. 30810 celebrado entre el BANCO POPULAR SA y La señora GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA teniendo como causales:

A. Mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 6 de marzo de 2021, hasta la fecha de resolución del contrato

B. Cumplimiento condición resolutoria del contrato para darlo por terminado

SEGUNDA: Ordenar a los locatarios a restituir a mi mandante los bienes que a continuación se describen y que fueron dados en arrendamiento financiero:

• APARTAMENTO 1108 Torre 4 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1300429 de la Oficina de Instrumentos Públicos de

Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.

- *PARQUEADERO 98028 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal De Medellín ubicado en la calle 45 No. 64-26 de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1259714 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.*

- *CUARTO UTIL 98023 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal De Medellín ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1259876 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín*

TERCERA: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la Sentencia, se comisione a la Autoridad Competente para que practique la diligencia de restitución de los inmuebles.

CUARTA: COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO. Que se condene a los demandados al pago de las costas del proceso y las agencias en derecho."

FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Como hechos expuso los siguientes:

"PRIMERO: DEL CONTRATO LEASING HABITACIONAL Y LOS INMUEBLES QUE LO INTEGRAN: La señora GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA suscribió el 6 de febrero de 2020 con BANCO POPULAR SA Contrato de Leasing Habitacional Número 30810, donde BANCO POPULAR SA entrega a título de arrendamiento financiero Leasing habitacional los siguientes bienes:

- *APARTAMENTO 1108 Torre 4 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1300429 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.*

- *PARQUEADERO 98028 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín ubicado en la calle 45 No. 64-26 de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1259714 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran*

contenidos en la Escritura Pública Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.

- CUARTO UTIL 98023 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1259876 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín

SEGUNDO: CANON E INICIO DEL INCUMPLIMIENTO: Las partes convinieron fijar un canon mensual el equivalente a un millón quinientos veinticuatro mil cientos veinte cuatro (\$1.524.124) mes vencido. El primer pago de canon de arrendamiento se haría el 6 de marzo de 2020 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción.

TERCERO: VALOR CONTRATO - LEASING Y OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA: La locataria suscribió el contrato de Leasing Habitacional Número 30810 con el BANCO POPULAR SA; por valor de \$157.998.000 denunciando como valor de los inmuebles la suma de \$261.500.000; se comprometió conforme las cláusulas del contrato a cancelar las sumas correspondientes a impuestos, valorizaciones tasas y contribuciones que generen los inmuebles y los valores por pago de seguro, la locataria viene incumpliendo con los pagos y se encuentra en mora desde el 6 de marzo de 2021.

CUARTO: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: el artículo 1 ordinal b), de la parte VII, causales de terminación dispone: "b. por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que directa o indirectamente conjunta o separadamente tenga EL (LA) (LOS) LOCATARIO(A)(S) para con EL BANCO": Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, BANCOPOPULAR SA podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial cuando se presente la mora en los cánones de arrendamiento como en el presente caso. Debe entenderse que por tratarse de un contrato por instalamentos la mora en el pago de los cánones y demás valores componentes del contrato se refiere tanto a los que ya se causaron como los que se siguen causando en tiempo, circunstancia que se adecua al supuesto en mención.

QUINTO: VENCIMIENTO PROTECCION ESPECIAL AL LOCATARIO: En virtud de que se cumplió la condición resolutoria pactada en el contrato que da lugar a la terminación de este, es decir, 90 días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación lo que dará lugar a solicitar la restitución del bien inmueble precitado, conforme lo acordado entre las partes según la parte VII, artículo 5 segundo párrafo ordinal C, del antes citado contrato.

SEXTO: TITULARIDAD Y FACULTAD PARA LA RESTITUCION: Así las cosas, los locatarios han incumplido las cláusulas suscritas y acordadas por las partes, lo que

faculta a mi representado a solicitar la restitución de los bienes a favor del BANCO POPULAR SA; actual propietario inscrito del mismo.

SÉPTIMO: Los documentos escaneados y que son aportados como prueba de la demanda verbal de restitución se encuentran en poder de la entidad demandante, de conformidad con Artículo 78 Numeral 12, artículo 84 Numeral 3 y Artículo 245 del Código General del Proceso."

TRAMITE PROCESAL DE INSTANCIA

Por auto del 20 de abril de 2022, se admitió la demanda VERBAL, la cual se notificó a la parte demandada mediante correo electrónico enviado el 04 de mayo de 2022, encontrándose el término para contestar vencido, sin que exista pronunciamiento alguno por su parte.

Ahora bien, vencido el término de traslado de la demanda, sin que la parte demandada propusiera excepciones, mediante auto del 03 de junio de 2022, se ordenó proferir sentencia anticipada, conforme a lo establecido en el art. 278 del C. G. del P.

NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA, con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de leasing financiero con la demandante.

El numeral 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso, dispone que

"1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

Ahora bien, el *contrato de leasing* está definido en el artículo 2º del Decreto 913 de 1993, así:

"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..."

De igual forma, el contrato de leasing Financiero es definido por el doctrinante Doctor Rodrigo Escobar Gil, en los siguientes términos:

"Es una fórmula financiera a mediano o largo plazo, que en virtud de un contrato mercantil, una sociedad especializada se obliga a adquirir la propiedad de un bien de equipo, cuyo proveedor y caracteres técnicos son señalados por el futuro usuario, y a conceder a este su tenencia y disfrute a cambio de una remuneración periódica durante el término inicial que corresponde a su amortización, con una opción de compra al final del periodo a favor del usuario".¹

Este negocio jurídico no se encuentra legalmente regulado en el Código de Comercio, pero por virtud del principio de autonomía de la voluntad privada son los particulares quienes pactan su alcance y sus efectos jurídicos.

En el caso objeto de estudio, BANCO POPULAR S.A. aportó con la demanda "Contrato de Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar N° 30810", del 06 de febrero de

¹ ESCOBAR GIL, Rodrigo. *El contrato de Leasing financiero*. Editorial Temis, Bogotá 1984. pág. 99

2020, en favor de GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA, para el arrendamiento de:

APARTAMENTO 1108, PARQUEADERO 98028 y CUARTO UTIL 98023 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín, ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1300429, 001-1259714 y 001-1259876 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, respectivamente, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.

Dicho documento contiene los alcances del negocio jurídico, como son: Costa financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, período de gracia, fórmula de liquidación de cánones, valor de la oposición de compra, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos y en general toda la información comercial y financiera para la adecuada comprensión de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio.

Dicho esto, en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y que fuera aportado con la demanda, se encuentran consignadas todas las **condiciones** y **cláusulas**, que dan lugar a que el arrendador pida judicialmente la terminación por incumplimiento del arrendatario. Lo que en el caso concreto es aplicable, dada la mora en el pago del canon de arrendamiento, que manifestó el demandante.

Visto lo anterior, y teniendo en cuenta que el demandado guardó silencio al respecto, no se logró desvirtuar la mora en el pago

de los cánones señalados, así las cosas, se acogerán las pretensiones de la demanda.

Las costas. Por las resultas del juicio, se condenará en costas al demandado.

LA DECISION

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: ACOGER LAS PRETENSIONES de la demanda con las cuales se inició este proceso VERBAL de RESTITUCION LEASING BIENES INMUEBLES - arrendamiento financiero, incoado por BANCO POPULAR S.A., frente a GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: **DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING**, celebrado entre BANCO POPULAR S.A., como arrendadora y GILMA SOFIA BERDUGO DE SALDARRIAGA, como arrendatario –Locatario-, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: ORDENAR LA ENTREGA material de los bienes inmuebles relacionados en el presente proceso, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; si no lo hiciere, desde ya se ordena el lanzamiento, para lo cual se comisiona a los JUZGADOS TRANSITORIOS PARA EL CONOCIMIENTO DE

DESPACHOS COMISORIOS DE MEDELLÍN (REPARTO), a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes.

Los bienes objeto de restitución son los siguientes:

APARTAMENTO 1108, PARQUEADERO 98028 y CUARTO UTIL 98023 del Parque Comercial y Residencial Nuevo Naranjal de Medellín, ubicado en la carrera 65 No. 45-20 de Medellín, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1300429, 001-1259714 y 001-1259876 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, respectivamente, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 1744 del 25 de octubre de 2019 de la Notaria 11 del Círculo de Medellín.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS al demandado. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 1 SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, conforme lo autoriza el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 expedido el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TATIANA VILLADA OSORIO

JUEZ

D.B.

Firmado Por:

**Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia**

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: **11a8340c8978807d9244efdb4f7cf246fdf53ead87e3fc9fb4a803db8cbb0b9a**
Documento generado en 14/06/2022 10:26:40 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**