

ASUNTO

Procede el Juzgado a emitir sentencia anticipada en el proceso verbal instaurado por ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA, con NIT 890.903.937-0, en contra de SARA MARCELA OSSA OLMOS, con CC 30.391.229.

ANTECEDENTES.

ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA, por conducto de apoderada, presentó demanda contra SARA MARCELA OSSA OLMOS, invocando como pretensión la declaratoria de incumplimiento del contrato de Leasing No. 115290, suscrito con SARA MARCELA OSSA OLMOS, consecuentemente terminado dicho contrato y la restitución del inmueble objeto del mismo.

Expone como fundamentos facticos para sustentar las pretensiones los que a continuación se compendian:

La demandada celebró con el demandante el contrato de Leasing No. 15290, y declaró haber recibido en arrendamiento la casa 1062 de la Urbanización Valbuena de los Bernal, ubicada en la calle 8 No. 84 F -155 de Medellín, debidamente alinderada.

La arrendataria se obligó a pagar al arrendador durante los 240 meses del contrato la suma de \$1.045.697 a título de canon de arrendamiento financiero con opción de compra, los primeros 17 días de cada mes, siendo el primer pago el 17 de octubre de 2013, además las primas correspondiente a los seguros, multa diaria por atraso en el canon, impuesto predial y los impuestos facturados por el municipio, la cuota de administración y los servicios públicos, más los intereses moratorios por cada uno de los valores.

La demandada adeuda los cánones de arrendamiento desde el 17 de febrero de 2019 al 17 de junio de 2019, además el impuesto predial, valorización, seguros, multa diaria y administración de la propiedad.

En la cláusula décimo quinta del contrato se pactó que Leasing podría darlo por terminado antes del vencimiento del término de duración por incumplimiento del locatario de una de las obligaciones pactadas.

Igualmente, se estableció en la cláusula décimo novena que el locatario renunciaba expresamente a las formalidades de requerimiento para constituirlo en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones, aceptando además la comunicación dirigida por el banco o la solicitud de esta ante autoridad competente; igualmente renunció al derecho de retención sobre el bien objeto del contrato.

Anexó como prueba el contrato de Leasing No. 115290.

A derecho en el proceso la demandada, por conducto de abogado, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, argumentando que, pese a que hubo retraso, actualmente no se evidencia ausencia de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, los cánones de arrendamiento fueron pagados al arrendador desde la fecha de la demanda hasta el 16 de septiembre de 2019.

Admitió como ciertos los hechos 1°, 2° y 5°, y negó el 3° y 4°.

Propuso además las excepciones perentorias, cuyos fundamentos facticos se resumen luego de su enunciado.

PURGA DE LA MORA

ITAU CORBANCA SA ha venido recibiendo los cánones de arrendamiento hasta el 16 de septiembre de 2019, purgando la mora en los términos de ley

COBRO DE LO NO DEBIDO.

Se demanda el pago de los cánones de arrendamiento a partir del 17 de febrero de 2019, sin embargo, se tiene que el demandante ha recibido los pagos de arrendamiento hasta el 16 de septiembre de 2019, por lo cual las sumas cobradas en la demanda no se adeudan.

Como pruebas aportó: comprobante de pago del canon de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre de 2019, histórico de pagos correspondiente al año 2019, certificado de estado al día del Leasing habitacional del 30 de septiembre de 2019.

De las excepciones de mérito se dio traslado al demandante para el fin previsto en el artículo 370 del CGP, sin que pidiera pruebas adicionales.

Fenecida la instrucción se admitieron las pruebas documentales, advirtiéndose que por darse el presupuesto en el artículo 278 numeral 2 del ibidem, se dictaría sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES:

En virtud a la autonomía de la voluntad las personas pueden realizar actos jurídicos con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil, que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados si no por su consentimiento o por causas legales.

Las partes que celebran un contrato bilateral, conscientes que su acuerdo genera obligaciones recíprocas, lo hacen con el propósito de cumplirlo, es decir, en cada contratante concurren dos situaciones: la intención de cumplir la obligación a su cargo y, al mismo tiempo, la esperanza de recibir la contraprestación o, lo que es lo mismo, la esperanza de que su contratante también cumpla.

Por lo anterior, cuando una de las partes no materializa una de esas dos situaciones, el legislador en el artículo 1546 CC estableció que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado; y que podrá el contratante cumplido pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

Reclama el demandante la declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero, consecuentemente se decreta su terminación, y en virtud a ello se disponga la restitución del inmueble objeto del mismo, invocando como cusa del incumplimiento la falta de pago de los cánones de los meses de febrero a junio de 2019, por valor \$1.045.697 cada uno, tal como se narra en el hecho tercero de la demanda, presentada a la jurisdicción el 29 de julio de 2019 (fl. 1), y acudiendo a literal B) de la cláusula décimo quinta del contrato que estatuye que se podrá dar por terminado el contrato antes de vencimiento del término de duración cuando el locatario incumpla una de cualquiera de las obligaciones, como el pago oportuno del canon mensual por un periodo o más, según se narra en el hecho cuarto del libelo (fl. 8), y se consignó el contrato de leasing No. 115290 (fl. 17 vto.)

Al contestar el libelo la demandada negó el hecho tercero expresando que el demandante ha venido recibiendo normalmente el pago y los intereses causados por el atraso, al punto que al momento de notificarse de la demanda y al de contestarla no presenta retraso en sus obligaciones (fl. 45), de ahí la oposición a las pretensiones y la proposición de las excepciones denominadas "Purga de la Mora" y "Cobro de lo no debido"

De acuerdo con lo aquí establecido, es necesario hacer alusión a los presupuestos de la pretensión para obtener sentencia de mérito.

Admite el Juzgado, como lo hizo DEVIS ECHANDIA¹ dos instituciones: Legitimación en la causa y e Interés para obrar.

Explican ésta² refiriendo a DEVIS ECHANDIA, que

“...existe verdadero y real interés sustancial en las pretensiones adecuadas para el demandante, interés para aspirar a que se profiera una sentencia de fondo, interés jurídico sustancial, particular o concreto, que induce al demandante a reclamar la intervención del órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que mediante sentencia resuelva sobre las pretensiones formuladas cuando de acceder el juez a las pretensiones despachándolas favorablemente se logra un beneficio material o moral para el demandante; es el mismo juicio de *utilidad* al que alude ROCCO.

Ese interés, que hace referencia a la causa o motivo, privado o subjetivo que tiene el demandante para accionar, no se confunde con la titularidad del derecho sustancial debatido, de tal manera que el demandante puede ostentar ese interés sustancial legítimo y, sin embargo, carecer del derecho sustancial que pretende. De esta manera logrará un fallo de mérito porque no se presenta el defecto formal de falta de interés para obrar, pero la decisión será desfavorable a su pretensión por cuanto no logró acreditar los elementos axiológicos que corresponden al derecho sustancial reclamado en la pretensión que esgrimio...”

Encuentra el Juzgado que, para el momento del ejercicio de la pretensión ante la jurisdicción, 29 de julio de 2019 (fl. 1), la demandada ya no adeudaba los cánones de arrendamiento que motivaron la solicitud de declaratoria de incumplimiento del contrato, puesto que el 17 de julio de 2019, el BANCO ITAU recibió los cánones y demás obligaciones adeudadas (fl. 49)

Así, al momento de la presentación de la demanda no había una casusa o motivo privado serio para accionar, pues se itera doce días antes ya había pagado, lo que conlleva a estimar la usencia de las características que debe reunir el interés jurídico, en sus modalidades de ser serio y actual.

De acuerdo con lo anterior, al no estar satisfecho uno de los presupuestos de la pretensión, cual es el Interés para obrar, el pedimento del demandante resulta fallido.

Ahora, al no salir avante las pretensiones, no es dado abordar las excepciones perentorias al tenor del artículo 280 inciso 2 del CGP.

DECISION.

A mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

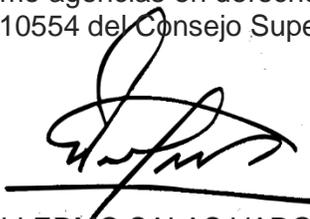
RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expresado en la motivación de esta sentencia.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte demandante como lo dispone el artículo 365 numeral 1 del CGP. Se fija como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV, según el artículo 3 del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese.

El Juez,



LUIS GUILLERMO SALAS VARGAS T6

¹ DEVIS Echandía Hernando. Compendio de Derecho Procesal. Teoría General del Proceso. Biblioteca Jurídica Diké. Decima Tercera Edición, Bogotá. 1994. Pág. 273

² QUINTERO Beatriz, PRIETO Eugenio. Teoría General del Proceso. Cuarta Edición. Editorial Temis. Bogotá 2008. Pág. 474

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto anterior se notifica por ESTADOS No. 82,

hoy 02 de octubre de 2020