



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dos (02) de junio del año dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	VERBAL -Restitución-inmueble-casa-arrendado-leasing financiero)
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	MIGUEL ANGEL USUGA FERNANDEZ
RADICADO	05001310301520220026300
PROVIDENCIA	Sentencia de primera instancia No. 14 de 2023
DECISION	Acoge pretensiones. Termina contrato de arrendamiento de Leasing Financiero No. 215898, y ordena restitución de inmueble arrendado.

1. PRECISIÓN LIMINAR

Procede esta agencia judicial a proferir sentencia de única instancia, dentro del proceso verbal de restitución del bien inmueble arrendado, mediante el contrato de leasing financiero, instaurado por el BANCOLOMBIA S.A., en contra de MIGUEL ANGEL USUGA FERNANDEZ, conforme a lo preceptuado en el Nral. 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual dispone:

“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

2. ANTECEDENTES

Mediante líbello introductor, la entidad demandante BANCOLOMBIA S.A. (Entidad absorbente de Leasing Bancolombia S.A.), a través de procurador judicial, instauró demanda de trámite verbal de restitución de bien inmueble-casa de habitación-, ubicado en la carrera 78 B No. 57-37 del municipio de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. 01N-101473, mediante el contrato de Leasing Nro. 215898.

La parte demandante expone (en síntesis) los siguientes hechos: Que, con Miguel Ángel Úsuga Fernández, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.250.955, firmo el contrato de Leasing Nro. 215898. Dicho contrato se rige por (relaciona las cláusulas). Que el objeto de dicho contrato de Leasing

corresponde a un inmueble-casa- con dirección carrera 78 B #57-37, urbanización Los Guayacanes, barrio Robledo de Medellín-Antioquia, con matrícula inmobiliaria No. 01N-101473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, dicho inmueble fue entregado en mera tenencia para el uso y disfrute pagando los cánones respectivos durante la duración del contrato. Indica que las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma de \$3.193.993,00 para la primera cuota fija de conformidad con lo establecido en los anexos de iniciación del plazo, pero se encuentra en mora desde el 21 de mayo de 2022, adeudando a la fecha de presentación de la demanda, por cánones vencidos la suma de \$10.777.114, incluidos los intereses y sanciones. Refiera a que la parte demandada renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, según consta en el contrato firmado y aceptado por las partes. Alude a que el demandado está en mora en el pago de los cánones mensuales de los bienes objeto del contrato de leasing Nro. 215898, y por tal razón Leasing Bancolombia S.A., hoy Bancolombia S.A. le confirió poder especial para demandar. Y, el inmueble fue destinado al uso y goce por Miguel Ángel Úsuga Fernández, identificado con la cedula de ciudadanía 71.250.955.

Con fundamento en los hechos indicados, se deprecaron las siguientes PRETENSIONES: PRIMERO. Declarar judicialmente terminado el contrato de Leasing No. 215898 consignado en los documentos aportados y suscrito entre Leasing Bancolombia (hoy Bancolombia S.A.), y Miguel Ángel Úsuga Fernández, con cedula de ciudadanía no. 71250955, por el cual se entregó un inmueble-casa-con dirección carrera 78 B #57-37 en el municipio de Medellín, matrícula inmobiliaria No. 01N-101473. SEGUNDO: Que, como consecuencia de la anterior declaración se ordene la entrega inmediata del inmueble requerido y antes citado al demandante. TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega. CUARTO: Se condene en costas al demandado.

3. ACTUACIÓN DEL DESPACHO

Mediante auto interlocutorio de fecha 11 de octubre de 2022, se admitió la demanda, ordenándose notificar a la parte demandada y se hizo la advertencia al demandado, plasmada en el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

La demandada se notificó a través del correo electrónico, al demandado el 13 de octubre de 2022, y dentro del término legal correspondiente no se pronunció.

Para decidir de fondo se tiene las siguientes:

4. CONSIDERACIONES:

4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES PARA LA ACCIÓN.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales; como son: la Competencia para conocer de este asunto, en razón del factor territorial, por estar ubicado en esta jurisdicción el bien inmueble a restituir, artículo 28 numeral 7; por el factor de la cuantía, por ser un asunto de los previstos en el artículo 26 numeral 6°, en armonía con el artículo 20 del C. G. del P.; la capacidad para ser parte (se encuentra enervada, verificado que la demandante es una persona jurídica que actúa debidamente representada por abogado idóneo y la demandada, es una persona natural, misma que no compareció al proceso, no obstante estar debidamente notificado por correo electrónico; la Legitimación en la causa por activa por activa recae sobre quien funge en calidad de arrendador conforme a el negocio contractual y la actividad por pasiva en el sujeto que obra como arrendatario o locatario.

Conforme con lo pretendido se trata de un proceso de restitución de un inmueble-casa-, arrendada mediante contrato de leasing financiero, acorde con lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso. No advirtiendo en consecuencia nulidad alguna que invalide lo actuado hasta esta oportunidad procesal, se dispone a resolver de fondo el presente sub júdice.

FUNDAMENTOS DE HECHO, DE DERECHO Y JURISPRUDENCIALES PARA LA DECISIÓN DE FONDO. Ningún texto legal se ha encargado de definir el contrato de leasing, pero si en lo que refiere como operación, la doctrina ha sido quien se ha encargado de revestirlo de cierto perfil y concederle una definición. Sergio Rodríguez Azuero en su obra "Contratos Bancarios" pág.480 sostiene que el leasing es "*aquel por 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 el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder*"; por su parte la Federación Colombiana de Leasing comparte la definición de que el leasing "*es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, denominada entidad de leasing, se obliga a transferir a otra denominada locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados, por el tiempo convenido y a cambio de un precio en dinero, con la opción del locatario de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de otra suma determinada en dinero*".

Con anterioridad, la ley colombiana ha hecho el esfuerzo por dar una noción del leasing como operación contenido en el artículo 2° del Decreto 913 de 1993 indicando que:

"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 periodo una opción de compra...En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que se 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 su parte, la jurisprudencia local se ha encargado de tocar el tema del contrato de leasing como un atípico, con características similares a otros, en especial al de arrendamiento, pero en todo caso con una naturaleza distinta. El Consejo de Estado en sentencia del 14 de diciembre de 1998, se inclinó por la atipicidad del leasing cuando expuso: *"Los ejemplos transcritos ilustran acerca del valor real y efectivo de la operación que se realiza en el arrendamiento de cosas corporales muebles, tanto en la modalidad tradicional como en el leasing, negocio jurídico éste cuya naturaleza, elementos esenciales, características y aristas fundamentales no han sido precisados en el derecho positivo colombiano...Pero a pesar de todas estas referencias legales, dicho negocio jurídico sigue siendo en Colombia atípico, y su complejidad se paterna en la concurrencia de elementos propios de diversos contratos regulados en la ley, sin que sea posible su asimilación a ninguno en particular"*; también la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002, se inclinó por la tesis de la atipicidad e independencia del contrato de leasing al exponer que: *"En este orden de ideas, como el legislador—rigurosamente-no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual "cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general" (Cas. Civ. De 22 de octubre de 2001; exp:5817) es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente le haya conferido una denominación (nomen juris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel (sea ella tributaria, financiera, contable, societaria etc.), o por la mera alusión que se haga a alguna de sus características, como tampoco por la calificación que—expressis verbis—le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran preferentemente por el contenido-prisma cualitativo—que por su nombre (contractus magis ex partibus quam verbis discernuntur). Incluso se ha entendido que puede hablarse de contrato atípico, aún si el legislador ha precisado alguno de sus elementos, en el entendido, ello es neutral, de que no exista una regulación autónoma, propiamente dicha, circunstancia que explica, el amparo de la doctrina moderna, ..."*

Como características precisas del leasing se tiene que es *consensual* cuyo perfeccionamiento se realiza con el simple acuerdo entre las partes; *bilateral* porque obran obligaciones recíprocas; *oneroso* en cuanto las partes se gravan y benefician en orden a las afectaciones y prerrogativas o utilidades patrimoniales que persiguen con el acto; *principal surgiendo* a la vida sin requerir obligaciones previas que deban asegurarse; *de ejecución sucesiva* pues las prestaciones principales de uso y goce tienen ocurrencia periódica tal como en el arrendamiento.

Frente a los requisitos que le son propios, el contrato de leasing como cualquier otro negocio jurídico requiere para irradiar efectos jurídicos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, agregando el precio, que es la renta, bajo el supuesto de que si éste falta no podría tratarse propiamente de un leasing.

Por su parte el art.1602 del C.C., establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales. Norma de la cual se desprende la

fuerza obligatoria de los contratos que no puede ser desconocido y modificado sino por mutuo consenso o por otras causas legales. Así entonces por cuanto los contratos se celebran para cumplirse, las partes deben estar dispuestas a ejecutarlos íntegra, efectiva y oportunamente y de buena fe.

La integridad hace relación a que se cumpla la totalidad de la prestación debida, y para ello es necesario entonces las cláusulas del contrato, siendo conveniente que se haga una diferencia entre efectos del contrato de los efectos de la obligación.

Es que efectos del contrato son los conjuntos de derechos y obligaciones que surgen de él. Los efectos de las obligaciones en cambio dependen de la posición que se tenga en el contrato, es decir, si se es acreedor o deudor.

Básicamente, el arrendatario y en el caso del leasing, el locatario, está obligado a pagar la renta acordada; de conformidad con lo previsto por el art. 1626 ibídem.

El pago es la entrega de la suma de dinero debida. Sobre el precio, se constituye como elemento esencial del contrato de leasing, que no comporta, como en el caso del puro arrendamiento, el pago simple por el goce, sino que, por encerrar una operación compleja, comprende además la financiación, con el incremento del valor del bien para el evento de que el locatario opte por adquirirlo. Por lo tanto, se tiene que admitir que la prestación cubre tanto el canon o renta, por el uso, como parte del precio de la cosa, por su adquisición. Ahora bien, ese contrato ha de ejecutarse de buena fe y por ello obliga no solo a lo que se expresa, sino a las obligaciones que emanan de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella. (art.1603 C. Civil).

Ahora y dentro de las obligaciones de las partes contratantes en el leasing, surgen para el locador o empresa de leasing, la de entregar el bien para el uso y goce del locatario, permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización, respetar la opción de compra y adquirir el bien; de otro lado y para el locatario, surgen las obligaciones de pagar el precio (renta), usar el bien en los términos convenidos, mantener y reparar el bien, restituir el bien y permitir la inspección del bien. Por último y con relación a la extinción del contrato de leasing, son las mismas causales aplicables a los contratos y contenidas en el art.1625 del C. Civil, siendo el vencimiento del plazo la más corriente de las formas de extinción.

4. CASO CONCRETO

Se indicó en el escrito de demanda, que el demandado Miguel Ángel Úsuga Fernández, en su calidad de locatario se encontraba en mora desde el 21 de mayo de 2022 adeudando a la fecha de presentación de la demanda, por cánones

vencidos la suma de Diez Millones Setecientos Setenta y Siete Mil Ciento Catorce Pesos (\$10.777.114), incluidos intereses y sanciones, respecto del contrato No. 215898;

Para probar su dicho y existencia de la relación contractual vigente, la parte actora aportó al expediente el original del contrato de leasing Nro. 215898, cuyas partes se identifican por un lado como arrendador al BANCOCOLOMBIA S.A., y como *LOCATARIO o arrendatario a MIGUEL ANGEL USUGA FERNANDEZ*. Como bien dado en arrendamiento o activo se tiene el siguientes: “INMUEBLE-CASA-, ubicado en la carrera 78 B #57 37 en el municipio de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. 01N-101473. Y, conforme al clausulado pactado, tiene como *objeto del contrato* la entrega a título de arrendamiento financiero leasing al locatario el bien ya descrito con opción de compra.

Frente a la prueba de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, debe indicarse que la manifestación hecha por el accionante de no pago constituye un hecho indefinido, razón por la cual la carga probatoria desciende en cabeza del demandado, quien, a través de los distintos medios probatorios, tiene la posibilidad de desvirtuar el hecho indefinido.

Cuando la Corte Constitucional se ocupó del tema al declarar exequible el numeral segundo del párrafo segundo del artículo 424 del C.P.C. expuso:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago.

No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que se basa su pretensión. Si ello fuera así; el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad lo cual resultaría imposible dadas las infinitas modalidades en que pudo verificarse el pago

Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos."

Ahora, de acuerdo con el análisis del acervo probatorio recaudado, se encuentra en el plenario probada la existencia del contrato de leasing Nro. 215898, habiéndose suscrito por la entidad accionante y por el accionado, como se evidencia en los documentos anexados a la demanda y, sobre el bien inmueble inicialmente referido.

Así las cosas, debe concluirse que este asunto se ajusta a lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, pues como se vio, se acreditó la existencia del

contrato de arrendamiento de leasing financiero Nro. 215898, el demandado no presentó oposición frente a las pretensiones de la entidad demandante y en ese orden de ideas, procede accederse a la solicitud formulada.

En ese sentido, este Despacho declarara judicialmente terminado el contrato de Leasing No. 215898, celebrado entre la entidad BANCOLOMBIA S.A., con N.I.T. No. 890.903.938-8, en calidad de arrendadora y Miguel Ángel Úsuga Fernández, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.250.955, como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito, ha fenecido en virtud del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento imputable al accionado. En consecuencia, ORDENARÁ que el demandado haga entrega inmediata del bien inmueble, ubicado en la carrera 78 B #57-37 del Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-101473, a la arrendadora, para lo cual contará con un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

Además, se ORDENARÁ, en caso de no procederse conforme se estableció en precedencia, comisionar a la autoridad competente para que sea ésta quien haga entrega del bien inmueble referido a la demandante, para lo cual se librará el exhorto con los anexos necesarios, una vez sea informado al Despacho acerca del incumplimiento a esta orden, en los términos de los artículos 40 y 112 del C. G. del P.

5. EXCEPCIONES

No se propuso ninguna al no haber existido oposición.

6. COSTAS

A cargo de la parte demandada vencida en juicio. Líquidense de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Las agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas quedarán fijadas en un salario mínimo legal mensual vigente.

7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto EL JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO. Se DECLARA judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing, suscrito entre la entidad BANCOLOMBIA S.A., en calidad de arrendadora y el señor MIGUEL ANGEL USUGA FERNANDEZ, como arrendatario, sobre el siguiente bien

‘INMUEBLE-CASA-, ubicado en la carrera 78 B # 57-37 de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. 01N-101473, como se refirió en la parte considerativa.

SEGUNDO. Se ORDENA al demandado MIGUEL ANGEL USUGA FERNANDEZ, entregar el bien inmueble, indicado en precedencia, a la entidad BANCOLOMBIA S.A., para lo cual se le otorga el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; conforme a lo expuesto en las consideraciones.

TERCERO. Se ORDENA, en caso de no procederse conforme se estableció anteriormente, comisionar a la autoridad competente para que sea ésta quien haga entrega del bien a la demandante, para lo cual se librá el exhorto con los anexos necesarios, una vez sea informado al Despacho acerca del incumplimiento a esta orden, en los términos de los artículos 40 y 112 del C. G. del P.

CUARTO. Se CONDENA EN COSTAS a la parte demandada y vencida en juicio. Líquidense de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Las agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas se fijan en UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE.

NOTIFIQUESE

RICARDO LEON OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:
Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 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: 010d113d5b650f9ac21ad2105d7ae3e2a2dc629629f1c5b19e53dfb6930a8a15

Documento generado en 02/06/2023 03:55:27 PM

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