



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, dos de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal Restitución de bien inmueble dado en Leasing
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandados	Rafael de Jesús Feria Tovar
Radicado	05001 31 03 015 2019 00285 00
Providencia	Sentencia No.
Asunto	Accede a pretensiones, ordena restitución del bien.

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de bienes inmuebles objeto del contrato de Leasing Habitacional No. 184476, suscrito entre las partes, por la causal de mora en el pago de los cánones.

PARTE EXPOSITIVA

2.1. De lo pretendido: la parte demandante busca que se declare judicialmente terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 184476, suscrito entre Bancolombia S.A., y Rafael de Jesús Feria Tovar, con c.c. No. 92.497.902, frente a los siguientes inmuebles:

- Apartamento 803, parqueadero 99018, y parqueadero 01052, inmuebles ubicados en la urbanización London P.H. Torre 1, ubicada en la calle 17 No. 40 B 65, de Medellín, cuyos linderos particulares constan en la escritura pública No. 3802 del 22 de octubre de 2013, de la notaría 20 de Medellín. Inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 001-1211407, 001-1211504 y 001-1211618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la entrega inmediata del inmueble al demandante, en caso de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega. Que se condene en costas a la parte demandada.

2.2. La causa *petendi* se sustenta de la siguiente manera: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Financiero Leasing No.184476, con el señor RAFAEL DE JESÚS FERIA TOVAR, como locatario; mediante el cual entregó en tenencia el inmueble indicado en las pretensiones de la demanda.

El término de duración del contrato, se pactó en 240 meses, siendo pagadero el primer canon el 11 de febrero de 2016, y hasta el 11 de febrero de 2036, y el canon mensual pactado fue la suma de \$4.011.102.00.

Se estipuló en el texto del contrato que el simple retardo en el pago del canon mensual, hará incurrir a los locatarios en mora, y otorgará a BANCOLOMBIA S.A., el derecho de terminar el contrato por justa causa y exigir tanto la restitución del bien, como la satisfacción de las otras prestaciones y sanciones a que hubiere lugar.

El arrendatario ha incurrido en mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento de la siguiente forma:

- 11 de marzo al 10 de abril de 2019.
- 11 de abril al 10 de mayo de 2019
- 11 de mayo al 10 de junio de 2019

2.3. Del Trámite. La demanda fue admitida por auto del 11 de julio de 2019, auto corregido y adicionado por providencia del 19 del mismo mes y años; notificados debidamente a la parte demanda por aviso, tal como se desprende de la documentación obrante a folios 58 a 69, quien no dió respuesta a la demanda. Por lo anterior, se derivarán las consecuencias legales conforme al artículo 384 Numeral 3° del C. G. del P.

3. CONSIDERACIONES

3.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación

surtida.

3.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del bien inmueble dado en tenencia por el contrato de Leasing habitacional, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de Leasing y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

3.3. Del Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico. Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing financiero y al contrato de arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de Leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o Leasing”, nuestra legislación no se ocupó de darle definición, regulación o claridad alguna; sin embargo, al nominarlo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de Leasing Financiero nos presenta el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1993: *“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 de 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 esta manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 368 del C. G. del P. y en las normas especiales consagradas en el Art. 384 ibídem.

En este sentido, para el presente evento se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento financiero Leasing sobre bienes inmuebles. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a **BANCOLOMBIA S.A.** como arrendador o entidad financiera y el señor **RAFAEL DE JESÚS FERIA TOVAR**, como locatario. Igualmente, se señala que el

término de duración inicial del contrato sería de **240 meses**. Igualmente, en el contrato se indica los bienes objeto de tenencia, designándose debidamente el canon de arrendamiento, y el término en el que debería cancelarse la mensualidad.

Asimismo, se observa que el contrato adosado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas. De tal manera, debe proseguirse al análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que el demandado incurrió en mora por los períodos comprendidos a partir **11 de marzo de 2019**.

En este orden de ideas, sobre la mora, debe señalarse que ésta “*es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta*”².

Igualmente, se ha establecido que “*la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato*”³.

Para concluir este punto, debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

En ese orden, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la parte pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba, sin que la misma hubiere emitido pronunciamiento alguno.

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: ***“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.”*** (Negrillas del Despacho).

3.4. Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose por no contestada la demanda, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$1.656.232**.

4. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 184476, celebrado entre el **BANCOLOMBIA S.A.**, en calidad de arrendador y el señor **RAFAEL DE JESUS FERIA TOVAR**, en calidad de locatario; respecto de los siguientes inmuebles:

- Apartamento 803, parqueadero 99018, y parqueadero 01052, inmuebles ubicados en la urbanización London P.H. Torre 1, ubicada en la calle 17 No. 40 B 65, de Medellín, cuyos linderos particulares constan en la escritura pública No. 3802 del 22 de octubre de 2013, de la Notaría 20 de Medellín. Inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 001-1211407, 001-1211504 y 001-1211618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de Leasing Habitacional, la **restitución** del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello a los señores Jueces Civiles Municipales Transitorios (Rpto) de Medellín, a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P.

CUARTO: LIQUIDAR de conformidad con lo establecido en el artículo 366 del C. G. del Proceso. Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M.L. (\$1.656.232,00).

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. O. M.', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES

JUEZ