



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Siete (7) de diciembre de Dos Mil Veinte (2020).

PROCESO VERBAL (RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE)
RADICADO 08-001-31-53-008-**2019-00314-00**
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.
DEMANDADO: INSTRUCONTROLES SAS

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del C.G. del P., por no existir pruebas por practicar.

CAUSA FACTICA

Los hechos de la demanda, se resumen de la siguiente manera:

Que el BANCO DE OCCIDENTE S.A., celebró mediante documento privado N° 180-121820 de 30 de Septiembre de 2016, un contrato de leasing financiero inmobiliario, con la entidad INSTRUCONTROLES SAS representada legalmente por el señor CARLOS FERNANDO PARRA FLOREZ, sobre un lote de terreno con la construcción sobre el levantada ubicado en la Carrera 70 N° 75-91, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040 – 112228, por el término de 120 meses, contados a partir de la referida data, obligándose a pagar cánones variables de forma mensual, siendo el primero por valor de **\$7.481.041.00**. Que el acuerdo de voluntades, contempla la opción de compra, una vez se efectúe el pago de los 120 cánones y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Que la parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora en el pago a partir de 23 de mayo de 2019 hasta el mes de diciembre de 2019,



para un total de 8 cánones adeudados, para la fecha de la presentación de la demanda, más los que se sigan causando hasta el pago total de la obligación.

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se decrete que el locatario incumplió sus obligaciones, al incurrir en mora en el pago de los cánones a partir del mes de mayo de 2019 hasta diciembre del mismo año, más los que se sigan causando hasta el pago total de la obligación, respecto del bien arrendado, lote de terreno con la construcción sobre él levantada ubicado en la Carrera 70 N° 75-91, matrícula inmobiliaria N° 040-112228.

SEGUNDA: Que en consecuencia se declare terminado el Contrato de LEASING FINANCIERO N° 180-121820 celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE y el demandado INSTRUCONTROLES SAS.

TERCERA: Que se condene al demandado a restituir al demandante, BANCO DE OCCIDENTE S.A., el inmueble dado en arriendo financiero, ya referenciado.

CUARTA: Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en virtud del presente proceso.

2

Como petición especial el demandante solicita que, en vista de basarse la presente demanda en la mora en el pago, no se escuche al demandado, hasta tanto consigne a órdenes del juzgado las sumas debidas y presente los recibos de pagos correspondientes.

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante auto adiado febrero 17 de 2020, se admitió la demanda.

Del precitado auto, se remitió la citación de notificación PERSONAL a la entidad demandada, quien no compareció al proceso; sin embargo, mediante correo emitido a este Despacho el día 28 de agosto de los corrientes la parte demandante y la liquidadora de la demandada, **conjuntamente** presentan



escrito donde la última se da por notificada del auto admisorio de la demanda, renuncia a proponer excepciones y solicita se dicte sentencia de restitución de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del CGP.

Por lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el art. 301 ib., la demandada se notificó por conducta concluyente el 28 de agosto de 2020.

CONSIDERACIONES

PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA

Preliminarmente corresponde precisar, que en el presente asunto resulta procedente proferir sentencia anticipada, por cuanto se ha configurado una de las causales señaladas por el legislador para ello; consagrada en el artículo 278 del C.G. del P., según el cual, en cualquier estado del proceso, se deberá dictar fallo anticipado total o parcial, entre otros eventos, *“cuando no hubiere pruebas por practicar”*. (num 2)

CASO CONCRETO

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la Litis ostentan capacidad para ser parte; por último, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte el proceso.

En el presente proceso se persigue que se declare la terminación del Contrato de LEASING FINANCIERO N° 180-121820 celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE y el demandado INSTRUCONTROLES SAS, esta última en calidad de locataria, respecto del lote de terreno con la construcción sobre él levantada ubicado en la Carrera 70 N° 75-91, matrícula inmobiliaria N° 040-112228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en consecuencia, la entrega del bien por parte de la entidad demandada.



Como causal de restitución se alegó la mora del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, desde mayo 23 de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, diciembre 19 de 2019.

Ahora, conforme al artículo 167 del C.G. del P., corresponde a las partes demostrar los hechos que alegan. En aplicación a esta disposición la parte demandante acompañó a la demanda el contrato Leasing Financiero Inmobiliario N° 180-121820 de 6 de diciembre de 2017, en el que se establecen las formas y condiciones pactadas por las partes (*Visible a F. 6 a 19 del Cuaderno Principal*).

En el aludido contrato, se estableció que el valor del canon sería variable de forma mensual, por el término de 120 meses, contados a partir de la referida data, siendo el primero por valor de **\$7.481.041.00.**

Ahora, el Artículo 2.2.1.1.1., del Decreto 2555 de 2010 define el contrato de arrendamiento financiero, así:

“Entiéndese 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.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que 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”.

Siendo púes, el mentado contrato de carácter bilateral, de él surgen obligaciones recíprocas entre ambas partes.-

En efecto, surge de lo expuesto que, el **LOCADOR- empresa de LEANSING**, está en la obligación de entregar la tenencia del inmueble para su uso y goce. Y como obligaciones del **LOCATARIO**, el pago periódico de un canon durante



el plazo convenido, al vencimiento del cual el inmueble se restituye al propietario o, se transfiere al **LOCATARIO**, si este ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor de la misma.

En la cláusula DECIMA PRIMERA del referido contrato se estableció como *Causal de Terminación de Contrato* “ 3 (...) el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del banco”.

Se estableció, así mismo, en el aludido contrato, que el valor del canon sería variable y pagadero en forma mensual.

Como quiera que la sociedad demandante invocó la mora en el pago de los cánones a partir del mes de mayo de 2019, conviene precisar que la mora o falta de pago, es un hecho negativo indefinido que no requiere ser probado por quien lo alega de conformidad con el artículo 167 del C.G. del P.; por lo que le corresponde al demandado, desvirtuar tal aseveración, demostrando que el pago se efectuó en tiempo.

En el *sub-lite*, como quiera que el demandado, aun notificado, no concurrió al proceso para desvirtuar la mora alegada, debe estimarse que se demostró la causal señalada, por lo que se advierte la prosperidad de las pretensiones incoadas, y en consecuencia, se decretará la terminación del referido contrato y por consiguiente, la restitución del bien inmueble dado en tenencia al Locatario.

5

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar terminado el Contrato de LEASING FINANCIERO N° 180-121820 celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE y el demandado INSTRUCONTROLES SAS., respecto del bien arrendado, lote de terreno con la construcción sobre él levantada ubicado en la Carrera 70 N° 75-91, matrícula inmobiliaria **N° 040-112228** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



SEGUNDO: Ordenar al locatario, INSTRUCONTROLES SAS., representada legalmente por CARLOS FERNANDO PARRA FLOREZ, restituir a BANCO DE OCCIDENTE S.A., dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, el inmueble precedentemente descrito.

TERCERO: En caso de no ser entregado voluntariamente por el demandado que ostente la tenencia del bien, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso a la Alcaldía de la Localidad, a quien se le remitirá copia de la presente Sentencia, a fin de que efectúe la entrega real y material del bien inmueble al demandante.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada. De conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, fíjese la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/L (\$877.803.), por concepto de agencias en derecho, equivalentes a 1 SMLMV, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 2º del artículo 365 del C. G. del P.

QUINTO: Surtido el trámite de la liquidación de costas, archívese el expediente.

6

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ

Notificado por estado electrónico del 9 de diciembre de 2020