



CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 23 de mayo de 2023 (archivo Nro. 03 expediente electrónico) frente a los demandados FRANCISCO NAGLES AYALA Y YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO. Los accionados se tuvieron notificados por providencia del 18 de agosto de 2023, la señora YANETH desde el día 14 de julio de 2023 debido a que la notificación electrónica le fue remitida el 11 de julio de 2023 y el señor FRANCISCO desde el día 18 de agosto de 2023 en atención a que la misiva electrónica de notificación le fue enviada el 15 de agosto de 2023. (Archivo electrónico Nro. 007). Así las cosas, el término para que la parte accionada compareciera al proceso a ejercer su derecho de defensa feneció para la señora YANETH el día 14 de agosto de 2023 inclusive y para el señor FRANCISCO el día 22 de septiembre de 2023 inclusive (teniendo en cuenta la suspensión de términos entre el 14 y el 20 de septiembre de 2023), sin que durante el mismo los locatarios se pronunciaran al respecto o demostrara estar al día en sus obligaciones. A despacho para proveer. Veintisiete de septiembre de 2023.

Natalia Andrea Hernández
Escribiente

Veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés

SENTENCIA NÚMERO: 335

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2023 00132 00

CLASE DE PROCESO: Restitución –Bien inmueble entregado en leasing

DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 890.300.279-4

DEMANDADOS: FRANCISCO NAGLES AYALA C.C. 71.713.446 Y YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO C.C. 43.591.421

DECISIÓN: **Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver bienes que fueron objeto del contrato.**

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

1. ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión.

Por activa: En esta posición se presentó BANCO DE OCCIDENTE S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a FRANCISCO NAGLES AYALA Y YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO como arrendatarios locatarios.

El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

“Primera: Se declare terminado el contrato de leasing habitacional N.º 180-069267 celebrado entre el Banco de Occidente S.A. y los señores FRANCISCO NAGLES AYALA identificado con cedula de ciudadanía 71.713.446 y YANETH TRINIDAD TOBON RESTREPO identificada con cedula de ciudadanía 43.591.421 en calidad de locatarios, por la mora en el pago de los cánones descritos en el hecho sexto de la presente demanda.

Segunda: Que en consecuencia de la terminación de los contratos de leasing habitacional N.º 180-069267, se ordene a los locatarios la restitución inmediata al Banco de Occidente S.A. de los inmuebles que se describe a continuación, los cuales son objeto del mencionado contrato: UNIDAD DE VIVIENDA N° 52 ubicada en la Carrera 50D Nro. 77 sur-100 CONJUNTO RESIDENCIAL CORDILLERAS LOTE 7 MANZANA C, en el municipio de la Estrella, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-913803 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur y cuyos linderos se describen en la escritura pública Nro. 7246 del 18 de octubre de 2006 de la Notaria 12 de Medellín

Tercera: Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing habitacional N.º 180-069267 a favor del Banco de Occidente S.A., de conformidad con lo preceptuado en el artículo 308 de Código General del Proceso.”.

La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso el siguiente suceso:

Entre la demandante y los demandados se celebró un contrato de arriendo financiero – bien inmueble entregado en leasing (páginas 06 a 29 del archivo electrónico Nro. 02, sobre el siguiente inmueble:

UNIDAD DE VIVIENDA NRO. 52 ubicada en la CARRERA 50D NRO. 77SUR-100 CONJUNTO RESIDENCIAL CORDILLERAS LOTE 7 MANZANA C, en el municipio de LA ESTRELLA, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-913803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y cuyos linderos se describen en la escritura pública nro. 7246 del 18 de octubre de 2006 de la Notaria 12 de Medellín.

2. PARTE EXPOSITIVA

2.1. De lo pretendido: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento financiero (leasing) Nro. 180.069.267 en calidad de arrendadora con la parte demandada como locataria, mediante el cual entregó en arriendo el bien inmueble antes descrito.

Señaló que, inicialmente, se pactó para el contrato antes anotado un canon mensual de \$3.553.947 pagadero los días 29 de cada mes, con fecha de iniciación del plazo el 29 de diciembre de 2010, por un plazo de 180 meses. (página 02 archivo electrónico Nro. 02).

Con ocasión de lo anterior, de manera principal, la parte demandante pretende la terminación del contrato de arrendamiento financiero, celebrado sobre el bien inmueble antes descrito, invocando como causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento aducidos en la demanda. Seguidamente, de manera consecuencial, pretende la restitución del mismo.

2.2. De la contestación de la demanda. Como se indicó en la constancia secretarial la parte demandada se tuvo notificada de manera electrónica por providencia del 18 de agosto de 2023 (archivo electrónico Nro. 007) la señora YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO desde el día 14 de julio de 2023 debido a que la notificación electrónica le fue remitida el 11 de julio de 2023 y el señor FRANCISCO NAGLES AYALA desde el día 18 de agosto de 2023 en atención a que la misiva electrónica de notificación le fue enviada el 15 de agosto de 2023. (Archivo electrónico Nro. 007), así pues, la parte accionada no compareció al proceso para pronunciarse ni demostrar pago de los cánones en mora o estar al día en sus obligaciones contractuales.

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.

Se advierte que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio de la parte demandada como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 Ibídem.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

3.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento respecto del bien entregado en leasing, situación que no fue desvirtuada por la parte accionada. 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 arrendamiento 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 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, determina al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de leasing financiero 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. General del Proceso y en las normas especiales consagradas en el Art. 384 ibídem.

En este sentido, para el presente evento se pretende la terminación del contrato de arrendamiento financiero sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-913803 dado en arriendo. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades (páginas 06 a 29 archivo Nro. 02 del expediente electrónico) en donde se relaciona a BANCO DE OCCIDENTE S.A. como arrendadora y a los señores YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO y FRANCISCO NAGLES AYALA como arrendatarios locatarios. Igualmente, se señala el término de duración inicial del contrato. Asimismo, se identifica el bien objeto de arrendamiento financiero.

Se observa que el contrato aportado 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 concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien mueble.

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 la parte accionada incurrió en mora desde la cuota nro. 142 correspondiente al periodo entre el 30 de agosto de 2022 y el 29 de septiembre de 2022 y las posteriores.

En este orden de ideas, téngase presente que 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 contrato³. Para concluir este punto, debe indicar 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. 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. General del Proceso, imperativo en cuanto a: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

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 no se considera necesario el decreto oficioso de prueba alguna, razón por la que se accederá a lo pedido en el escrito introductor.

En lo concerniente a las costas, se incluirá dentro de las mismas por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) salarios mínimos

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.

legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

4. DECISIÓN

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

FALLA:

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Leasing Financiero nro. 180-069267 celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A. en calidad de arrendador y los señores YANETH TRINIDAD TOBÓN RESTREPO y FRANCISCO NAGLES AYALA como locatarios arrendatarios, respecto del siguiente bien inmueble:

“UNIDAD DE VIVIENDA NRO. 52 ubicada en la CARRERA 50D NRO. 77SUR-100 CONJUNTO RESIDENCIAL CORDILLERAS LOTE 7 MANZANA C, en el municipio de LA ESTRELLA, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-913803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y cuyos linderos se describen en la escritura pública Nro. 7246 del 18 de octubre de 2006 de la Notaria 12 de Medellín.”.

Segundo: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, 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 a comisionar para ello a los Juzgados Promiscuos Municipales de La Estrella – Reparto, 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 Código General del Proceso.

RADICADO N° 2023-00132-00

Cuarto: Como AGENCIAS EN DERECHO se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO ESCOBAR HOLGUIN
JUEZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 38** fijado en la página web de la Rama Judicial el **04 DE OCTUBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA