



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 06 de noviembre de 2019 (folio 48) frente al señor HAROLD DE JESÚS SIERRA PEÑALVER. El accionado se notificó personalmente, el 5 de febrero de 2020 (folio 49). Debido a la convocatoria de asamblea realizada por Asonal Judicial, los términos se suspendieron el día doce (12) y veintiuno (21) de febrero de este calendario, y por lo tanto el término venció el seis (6) de marzo de esta año, sin que el arrendatario se pronunciara al respecto o demostrara estar al día en sus obligaciones. A despacho para proveer. Marzo 20 de 2020.

Jaime Henao Alzate
Of. Mayor

Once de junio de dos mil veinte

SENTENCIA NÚMERO: Ciento veintiuno (121)
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2019 00265 00
CLASE DE PROCESO: Restitución –Leasing habitacional-
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: HAROLD DE JESÚS SIERRA PAÑALVER
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 DAVIVIENDA S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición el señor HAROLD DE JESÚS SIERRA PEÑALVER, como locatario.

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

1. Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento financiera –Leasing Habitacional- suscrito entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 25 de marzo de 2019.
2. En consecuencia de la declaración anterior se ordene la restitución de los bienes arrendados.
3. Que se condene en costas a la parte demandada (folio 1-5)

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

Entre la demandante y el demandado se celebró un contrato de arriendo financiero –Leasing habitacional- No. 06025256300021629 (folio 6 al 16), sobre los siguientes inmuebles:

Apartamento No. 2312, ubicado en la carrera 63 No. 33-60, Torre 3 del Conjunto Torres de Barcelona P.H. de este Municipio, con matrícula No. 001-1022772 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín. Parqueadero No. 63, incluye cuarto útil, ubicado en la carrera 63 No. 33-60, primer nivel del Edificio de Parqueaderos del Conjunto Torres de Barcelona P.H., en este Municipio con Matrícula No. 001-1022838 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín. Inmuebles debidamente identificados en la Escritura No. 3316 del 19 de septiembre de 2013 (folio 21-34).

Se advierte en primer lugar 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, previas las siguientes:

2. PARTE EXPOSITIVA

2.1. De lo pretendido: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Financiero (leasing) No. 06025256300021629 (folio 6-16) en calidad de arrendadora con el demandado como locatario, mediante el cual entregó al accionado en arriendo habitacional los inmuebles antes descritos.

Señaló que el canon pactado para el contrato antes anotado fue por un valor mensual de \$1.175.000, a un plazo de 180 meses (cláusula octava, folio 8). Finalmente, puso de presente que el extremo pasivo incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 25 de marzo de 2019 (hecho TERCERO, folio 2).

Con ocasión de lo anterior, de manera principal, la parte demandante pretende la terminación del contrato de arrendamiento Financiero, celebrado sobre el local comercial antes descrito, invocando como

causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento aducidos en la demanda. Seguidamente, de manera consecucional, pretende la restitución de los mismos.

2.2. De la contestación de la demanda. Como se indicó en la constancia secretarial el demandado el demandado fue notificado personalmente el 5 de febrero de 2020 (folio 49), sin 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.

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 de los bienes entregados en Leasing habitacional, situación que no fue desvirtuada por el accionado. 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 los inmuebles dados en tenencia. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades (folio 6 al 16), en donde se relaciona a BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendadora con el señor HAROLD DE JESÚS SIERRA PEÑALVER, como locatario. Igualmente, se señala que el término de duración inicial del contrato (folio 8). Asimismo, se identifican los bienes objeto de tenencia en la escritura No. 3316 del 19 de septiembre de 2013 (folio 21-36).

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 inmueble.

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 a partir del 25 de marzo de 2019 (hecho SEGUNDO y pretensión primera de la demanda, folio 2).

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 contrato"*³.

Para concluir este punto, debe indicar que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago

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.

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. 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 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 No. No. 06025256300021629, celebrado entre el BANCO DAVIEVIENDA S.A en calidad de arrendador y el señor HAROLD DE JESÚS SIERRA PEÑALVER, en calidad de locatario, respecto de los siguientes bienes:

Contrato No. No. 06025256300021629:

a.- Apartamento No. 2312, ubicado en la carrera 63 No. 33-60, Torre 3 del Conjunto Torres de Barcelona P.H. de este Municipio, con matrícula No. 001-1022772 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

B.- Parqueadero No. 63, incluye cuarto útil, ubicado en la carrera 63 No. 33-60, primer nivel del Edificio de Parqueaderos del Conjunto Torres de Barcelona P.H., en este Municipio con Matrícula No. 001-1022838 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín. Inmuebles debidamente identificados en la Escritura No. 3316 del 19 de septiembre de 2013 (folio 21-34).

Segundo: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución de los bienes aludidos 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 la Secretaría de Gobierno del Municipio de Itagüí, a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso.

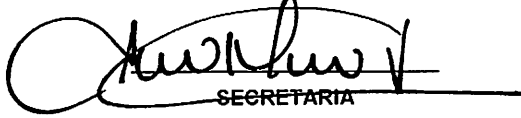
Tercero: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del Código General del Proceso.

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

NOTIFÍQUESE

SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN
Juez

2

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA	
El presente auto se notifica por estado electrónico N° <u>048</u> fijado en la página web de la rama judicial el <u>12/06/2020</u> a las 8:00.a.m	
 SECRETARIA	