



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**ITAGÜI**

CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 08 de junio de 2020(folio 68 cuaderno física principal). La demandada PROYEKTA S.A.S., atendiendo que no se pudo notificar, fue emplazada (cons. 08) emplazamiento realizado en debida forma hasta designarse curadora ad litem (cons. 12) quien una vez informada y notificada como se verifica en los consecutivos 17 a 19, dio oportuna respuesta a la demanda (cons. 24 del expediente digital), sin oponerse a la pretensiones, por lo que se puede dictar el fallo como lo dispone el numeral 3 del art. 384 del C. General del Proceso. A despacho para proveer.

Jaime Henao Alzate  
Of. Mayor

Once de agosto de dos mil veintiuno

SENTENCIA NÚMERO: 231  
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2020 00064 00  
CLASE DE PROCESO: Abreviado de Restitución de Bien Inmueble  
Arrendado  
DEMANDANTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.  
DEMANDADA: PROYEKTA S.A.S.  
DECISIÓN: Declara terminado contrato de  
Arrendamiento. Ordena devolver inmueble  
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 EL BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a la Sociedad PROYEKTA S.A.S.

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 suscrito entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de marzo de 2019 a febrero de 2020 (demanda presentada el 12 de marzo de 2020, folio 4 del C. ppal., físico).
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.

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

1. Entre la demandante y las demandadas se celebró contrato de arriendo Financiero No. 3364, que obra en los folios 19 al 34 C. Ppal. respecto de un inmueble, Lote 3, Ubicado en la Unidad de Parque Industrial Stock Center del Municipio de La Estrella Antioquia, en la calle 10B No. 35-20, identificado con M.I. 001-1201545.
2. La demanda se presenta por mora de pagar el canon acordado en el contrato objeto del presente proceso por los meses de marzo de 2019 al mes de febrero de 2020.
3. En el contrato de arrendamiento antes citado, se estipulo que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador para resolver el contrato, en especial el no pago de los cánones de arrendamientos debidos (demanda en el folio 1 a 4).

## 2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar que cumplía con los requisitos formarles, se procedió a su admisión el 08 de junio de 2020 (folio 68 c. ppal.) y además se dispuso el trámite del proceso Verbal indicado en el artículo 368 del Código General del Proceso, para lo cual se le ordenó a la demandada consignar los cánones adeudados para ser oídos en el proceso. Artículo 384 del C. General del Proceso.

Se notificó la parte accionada como se indicó en la constancia secretarial dado que no fue posible enterarla, fue emplazada (véase la constancia secretarial) por lo que se trabó la relación jurídica con la empresa accionada a través de Curadora, quien, enterada y notificada, dio respuesta a la demanda sin oponerse a las pretensiones (cons. 24, exp. digital). Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

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 impartió el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 *Ibidem*.

Como se indicó, notificada en debida forma la parte pasiva a través de curadora, no demostró estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, además no se opuso a la pretensión de restitución del inmueble incoada por la accionante.

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:

### CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, se exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador - arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del Artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes, de las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato.

El incumplimiento de tal obligación, así como su imputabilidad al arrendatario, es el elemento configurativo de la causal alegada para deprecar la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble. Aducido el incumplimiento, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

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.

Así mismo el artículo 384, en su numeral 3º del C. General del Proceso, reza: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

De igual forma para determinar si se acogen los pedimentos del demandante resulta pertinente traer a colación lo establecido en el Art. 1608 del C.C. que en su parte pertinente reza: *“...El deudor está en mora... cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”* y por otra, lo indicado en el Art. 97 de la misma obra: *“... La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella... harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”* pues manifestada la mora por parte de los demandantes y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el cual probada la mora por parte del demandado se acogerán favorablemente las suplicas elevadas por la parte del demandante. Téngase en cuenta que se notificó la parte accionada conforme quedó evidencia anteriormente y a pesar de ello, se itera, la curadora

no se opuso. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

De acuerdo a lo antes esbozado y teniendo en cuenta que no se observa vicio alguno de nulidad que invalide lo actuado como tampoco hay trámites pendientes para resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones del actor y condenando en costas a la parte vencida.

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.

## 5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí (Antioquia), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

Primero: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Financiero No. 3364 celebrado entre SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en su calidad de arrendadora, y la Sociedad PROYEKTA S.A.S., como arrendataria.

Segundo: Se ordena a la sociedad demandada hacer entrega a la demandante del bien inmueble objeto de restitución, a saber:

“Lote 3, Ubicado en la Unidad de Parque Industrial Stock Center del Municipio de La Estrella Antioquia, en la calle 10B No. 35-20, identificado con M.I. 001-1201545”.

Lo anterior dentro de los cinco (5) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir la entrega en el término citado, se comisionará al Juzgado Promiscuo Municipal de La Estrella, para efectuar la diligencia de lanzamiento.

Tercero: Condenar al demandado al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, para lo cual se fijan como agencias y trabajos en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA</p> <p>El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 34 fijado en la página web de la rama judicial el 18 de agosto de 2021 a las 8:00. a.m.</p> <p>SECRETARIA</p>
---

2

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**  
**Juez Circuito**  
**Civil 001**  
**Juzgado De Circuito**  
**Antioquia - Itagui**

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: **0e2ee02b77972c5d6f4f79530469b5212f16724d1ad66c58b0e5f6fb4c04fb23**

Documento generado en 17/08/2021 02:07:59 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**