

INFORME SECRETARIAL: Para su conocimiento señor Juez, le informo que la presente demanda fue admitida el 12 de julio de 2021 (Archivo 03 expediente digital). La demandada DIANA CAROLINA VARGAS SANMARTIN, se encuentra notificada conforme el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, tal como consta en auto del 11 de noviembre de 2021 (Archivo 06), guardando silencio la demandada al respecto, dentro del término del traslado.

A despacho para proveer.

Noviembre 24 de 2021

Santiago Cardona M.

Escribiente



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜI

Veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA NÚMERO: 0326
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2021 00163 00
CLASE DE PROCESO: Abreviado de Restitución - Arrendamiento
Financiero Leasing
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.
DEMANDADA: DIANA CAROLINA VARGAS SANMARTIN
DECISIÓN: Declara terminado contrato de
Arrendamiento. Ordena devolver bienes
objeto de 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 la Sociedad BANCO DE OCCIDENTE S.A., con NIT 890.300.279-4, a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a la señora DIANA CAROLINA VARGAS SANMARTIN, con cédula 43'191.602.

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

“(...) PRIMERO: Se declare terminado el contrato de leasing habitacional N.º 180-128086, celebrado entre el Banco de Occidente S.A. y la señora Diana Carolina Vargas Sanmartín identificada con cédula de ciudadanía N.º 43.191.602 en calidad de locataria, por la mora en el pago de los cánones descritos en el hecho quinto de la presente demanda. (...)”

SEGUNDO: Que en consecuencia de la terminación del contrato de leasing habitacional N.º 180-128086, se ordene al locatario la restitución inmediata al Banco de Occidente S.A. de los inmuebles que se describen a continuación, los cuales son objeto del mencionado contrato: APARTAMENTO N.º 807 ubicado en la CALLE 75 AA SUR 52 E - 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matrícula inmobiliaria N.º 001- 1280839: Ubicado en el piso 8, de la torre 2, etapa 2, de RIVERA DE SURAMERICA TORRE 2 ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en CALLE 75 AA SUR N° 52 E 105; destinado a vivienda (...) PARQUEADERO N° 219 CON UTIL INTEGRADO N° 176 ubicados en la CALLE 75 AA SUR 52 E 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matricula inmobiliaria N.º 001-1280798: Parqueadero 219 con útil integrado N.º 176 ubicado en el piso 4 de RIVERA DE SURAMERICA TORRE 2 - ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en la Calle 75 AA SUR N° 52 E 105 propiedad horizontal (...)

(Archivo 02, página 3 del expediente digital)

La causa de hecho:

Como fundamento de sus aspiraciones, la parte demandante expuso el siguiente suceso:

1. Entre la demandante y la demandada se celebró el día 17 de diciembre de 2018, contrato de arrendamiento financiero Leasing Habitacional No.180-128086, respecto de *“(...) APARTAMENTO N.º 807 ubicado en la CALLE 75 AA SUR 52 E - 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matrícula inmobiliaria N.º 001- 1280839: Ubicado en el piso*

8, de la torre 2, etapa 2, de RIVERA DE SURAMERICA TORRE 2 ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en CALLE 75 AA SUR N° 52 E 105; destinado a vivienda (...)” y (...) PARQUEADERO N° 219 CON UTIL INTEGRADO N° 176 ubicados en la CALLE 75 AA SUR 52 E 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matrícula inmobiliaria N.° 001-1280798: Parqueadero 219 con útil integrado N.° 176 ubicado en el piso 4 de RIVERA DE SURAMERICA TORRE 2 - ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en la Calle 75 AA SUR N° 52 E 105 propiedad horizontal (...)

(Archivos 02 página 1 exp.dig)

2. La demandada se encuentra en mora de pagar el canon acordado en el contrato objeto del presente proceso, correspondientes a las cuotas pagaderas así:

(...)

- J) Cuota o canon N.° 024 generada para el periodo comprendido entre el 25 febrero de 2021 y el 25 de marzo de 2021.
- J) Cuota o canon N.° 025 generada para el periodo comprendido entre 25 de marzo de 2021 y el 25 de abril de 2021.
- J) Cuota o canon N.° 026 generada para el periodo comprendido entre 25 de abril de 2021 y el 25 de mayo de 2021.
- J) Cuota o canon N° 27 generada para el periodo comprendido entre el 25 de mayo de 2021 y el 25 de junio de 2021.

(...)

(Ibídem, página 2)

3. En el contrato de arrendamiento antes citado, se estipuló que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador para resolver el contrato.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento 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 12 de julio de 2021 (Archivo 03), 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, en aras de ser escuchada en el proceso. Artículo 384 del C. General del Proceso.

El polo pasivo fue notificado conforme el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, en armonía con las sentencias C-420/20 del 24 de septiembre de 2020 de la Corte Constitucional y STC 10427-2021 de la Corte Suprema de Justicia, transcurriendo en silencio el término de traslado, como consta en informe secretarial que precede, siendo innecesario el decreto probatorio, por tanto, se decidirá la presente controversia con lo allegado al plenario, de conformidad con 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 imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 *Ibidem*

Como se indicó, notificado en debida forma la parte demandada, esta guardó silencio respecto a la pretensión restitutoria.

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*, sí 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.

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, por una parte, lo establecido en el Art. 1608 del C.C. que en su parte pertinente dicta: *“...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 del demandante y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el que, probada la mora en cabeza del demandado, se acogerán favorablemente las súplicas elevadas por la parte actora. Adviértase, como ya se expuso, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas, empero encontrarse notificado la parte accionada por su silencio.

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 Oralidad 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 celebrado el día 17 de diciembre de 2018, contrato de arrendamiento financiero Leasing Habitacional No. 180-128086, entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., con NIT 890.300.279-4, en su calidad de arrendadora frente a la señora DIANA CAROLINA VARGAS SANMARTIN, identificada con cédula de ciudadanía N° 43'191.602, como arrendataria.

SEGUNDO: Se ordena al demandado hacer entrega a la demandante, de los bienes inmuebles objeto de restitución

“APARTAMENTO N.º 807 ubicado en la CALLE 75 AA SUR 52 E - 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matrícula inmobiliaria N.º 001- 1280839: Ubicado en el piso 8, de la torre 2, etapa 2, de RIVERA DE SURAMERICA TORRE2 ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en CALLE 75AA SUR N° 52E 105; destinado a vivienda; con una altura libre de 2.35 metros lineales aproximadamente. Con área bruta construida de 71.76 metros cuadrados aproximadamente, con un área privada construida de 65.89 metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro formado por las líneas que unen los puntos: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 y 1, punto de partida del plano, RPH-09B.

PARQUEADERO N.º 219 CON UTIL INTEGRADO N 0 176 ubicados en la CALLE 75 AA SUR 52 E 105 RIVERA DE SURAMERICANA, ITAGUI (ANTIOQUIA) e identificado con matrícula inmobiliaria N.º 001-1280798: Parqueadero 219 con útil integrado N.º 176 ubicado en el piso 4 de RIVERA DE SURAMERICA TORRE 2 - ETAPA 2 P.H., situado en el municipio de Itagüí en la Calle 75AA SUR N° 52E 105 propiedad horizontal; destinado al estacionamiento de un vehículo y al almacenamiento de objetos; con altura libre de 2.30 metros lineales. Con

un área privada construida de 19,62 metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro formado por las líneas que unen los puntos: 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 18, punto departida del plano, RPH, 05B.”.

Lo anterior dentro de los cinco (5) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Itagüí para efectuar la diligencia de entrega, previa solicitud del interesado

TERCERO: Condenar a la demandada al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, fijándose como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

<p align="center">JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA</p> <p>El presente auto se notifica por el ESTADO ELECTRÓNICO N° 57 fijado en la página web de la Rama Judicial el 25 DE NOVIEMBRE DE 2021 a las 8:00. a.m.</p> <p align="center">SECRETARIA</p>
--

2

Firmado Por:

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

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: **e15e4b993b4c69c997b4531b6f97ec6651e3f0c2ddf53a272f183bdc16f69f54**

Documento generado en 24/11/2021 03:34:58 PM

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