

Radicación	05001 31 03 022 2021 00466 00
Tipo de Proceso	Verbal – Restitución de tenencia
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandados	Luis Felipe Zapata Taborda
Sentencia Nro.	003
Instancia	Primera
Decisión	Declara terminado contrato de arrendamiento. Ordena restitución de inmueble.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y agotadas las etapas correspondientes, se procede a proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado, dentro del presente proceso, iniciado a instancia de Bancolombia S.A., en calidad de arrendadora del bien inmueble dado en leasing, apartamento ubicado en la Calle 77 E No. 82A-74, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5089958, en contra del señor Luis Felipe Zapata Taborda. En la sentencia se deberá determinar si la pretensión de la entidad demandante esta llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero leasing.

2. ANTECEDENTES

2.1 La demanda y el trámite procesal

Bancolombia S.A. mediante vocero judicial, presentó demanda verbal de restitución de inmueble dado en arrendamiento financiero leasing, al señor Luis Felipe Zapata Taborda, en contra de quien eleva las siguientes pretensiones: Que se declare el incumplimiento del mentado contrato No. 264381, por parte del señor Zapata Taborda, que consiste en la falta de pago de los cánones desde el día 7 de octubre de 2021; que en consecuencia se declare terminado el contrato y se ordene al demandado que restituya a Bancolombia S.A., el bien dado en tenencia en contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 264381.

Como sustento fáctico refirió que, el señor Luis Felipe Zapata Taborda y Bancolombia S.A., en calidad de locatario y propietario, respectivamente, suscribieron el 21 de abril de 2021, el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 264381, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 77 E No. 82A-74 de Medellín, con Matrícula Inmobiliaria 01N-5089958. En el contrato se estableció un canon mensual variable de \$2.371.455, con un plazo de 240 meses, contados a partir del 7 de junio de 2021. A decir de la parte demandante, el locatario ha

incumplido el pago de los cánones de arrendamiento desde el 7 de octubre de 2021.

Refirió que mediante escritura pública Nro. 1124 del 30 de septiembre de 2016 de la Notaría Catorce de Medellín, se formalizó la fusión por absorción en virtud de la cual, la sociedad Bancolombia S.A., absorbió a la Sociedad Leasing Bancolombia S.A., razón por la que, conforme al Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), artículo 60 Numeral 3 literales A y C: *“La entidad absorbente o la nueva, adquiere de pleno derecho la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las entidades disueltas sin necesidad de trámite adicional alguno”, “y los negocios fiduciarios, los pagarés, las garantías y otras seguridades otorgadas o recibidas por las entidades disueltas, se entenderán otorgadas o recibidas por la entidad absorbente, o la nueva, sin que sea necesario trámite o reconocimiento alguno”*. Adicionalmente indicó que, en el contrato, el locatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del precitado contrato.

De un estudio preliminar de la demanda, surgieron defectos por subsanar, razón por la cual se inadmitió en auto de fecha 18 de enero de 2022 y en vista de que, en el término concedido, la parte demandante cumplió con las exigencias hechas, se procedió con la admisión en providencia de fecha 7 de febrero de 2022; donde se dispuso además surtir la notificación del demandado.

Pues bien, se ocupó la parte demandante, de surtir la notificación del demandado, en los términos del Decreto 806 de 2020, a la dirección electrónica del señor Luis Felipe Zapata Taborda, de lo cual obra constancia en el archivo número 7 del expediente digital, cuya certificación emitida por la empresa Domina Entrega Total S.A.S., da cuenta que el mensaje de datos que se remitió con la notificación del auto admisorio de la demanda y sus respectivos anexos, se recibió el día 10 de febrero de 2022, razón por la que la notificación se entiende surtida el día 14 de ese mismo mes, y a partir del día siguiente iniciaba el termino para descorrer el traslado de la demanda.

Dentro del término con el que contaba el citado a proceso, que venció el pasado 14 de marzo, se abstuvo de presentar manifestación u oposición alguna; incluso precluidos los términos y a la misma fecha, su actitud silente y sin controversia es tal.

Ante esa conducta procesal, se impone a este Despacho, al tenor de lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del CGP y por remisión expresa que contiene el artículo 385 ibídem, proceder a emitir sentencia.

3. CONSIDERACIONES

- 3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:** Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, toda vez que se documentó que Bancolombia S.A., quien absorbió a la entidad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, que en la relación contractual de arrendamiento financiero suscrita el 21 de abril de 2021 fue quien entregó en arrendamiento financiero leasing el inmueble objeto de restitución, al señor Luis Felipe Zapata Taborda, que

en el contrato funge como locatario.

Así, según los relatos de la demanda, en virtud del contrato de arrendamiento financiero suscrito el 21 de abril de 2021, es el demandado, quienes han incumplido el contrato de arrendamiento por la no cancelación de los cánones correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2021, dentro de los términos estipulados; y consecuente con ello, en virtud del incumplimiento contractual, son los llamados a restituir el inmueble entregado en leasing.

3.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: El problema jurídico se circunscribe en establecer si como consecuencia de la falta de pago del canon de arrendamiento, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución del bien inmueble, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor y que constituye el objeto del contrato de arrendamiento financiero leasing N° 264381.

3.3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Cabe precisar, que inicialmente nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing, arrendamiento financiero, y al contrato de arrendamiento. Así entonces, nuestra legislación al nominar el contrato de leasing no se ocupó de darle definición, regulación o claridad, alguna, sin embargo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento y en la exposición de motivos se confirma lo dicho, puesto que se define en ella como: *“El arriendo que se concede a una persona natural o jurídica de bienes de capital, bienes que adquiere la “sociedad Leasing” de acuerdo con las especificaciones dadas por el arrendatario, otorgándole, a su vez, una opción de compra sobre el mismo bien, cuyo precio deberá tener en cuenta el monto de los cánones de los arrendamientos pagados”*.

Con referencia específicamente del Leasing, y más concretamente, el Financiero, el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1.993, entró a definirlo y lo hizo así: *“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”*.

No obstante, y pese a que como se indicó, nuestra legislación no se ha encargado de definir y regular el contrato de leasing financiero, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo determinó en cuanto a sus características principales, en sentencia del 22 de julio de 2015, radicado N° 11001 31 03 039 2009 00161 01, M. P. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, donde señaló que:

“En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico (...)

(...) debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente

(interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462).

Y más adelante agregó: *“La función económica y la utilidad social del contrato no generan dudas, en la medida en que financia la tenencia de un bien al empresario o usuario, con ventajas tributarias y fiscales, pagando un canon o renta mensual, manteniendo siempre la opción de compra del mismo”.*

Sentadas las anteriores premisas sustanciales, hemos de decir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 385 del C. G. del P., que en materia de restitución de tenencia remite al Art. 384 ibídem, el cual en su numeral 3 reza lo siguiente: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

4. EL CASO CONCRETO

De los requisitos exigidos en el artículo 384 del C.G.P., tenemos que en el sub examine se acompañó a la demanda copia del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 264381 (Fl. 22 a 38 del archivo 03 del expediente digital), suscrito por el demandado, documento que constituye plena prueba de la relación arrendataria contractual entre las partes, Bancolombia S.A antes Leasing Bancolombia S.A. y el señor Luis Felipe Zapata Taborda, el cual adquiere la calidad de auténtico al tenor de lo previsto en el Art. 244 ibídem.

Aunado a lo anterior, en virtud del contenido de dicho contrato, se encuentra demostrado que el arrendatario se obligó a cancelar mensualmente un canon de arriendo, en principio en la suma de \$2.371.455,00, con las variaciones determinadas en dicho documento, como contraprestación al uso y goce del bien entregado en calidad de arriendo financiero leasing; obligación que se ha incumplido desde el 07 de octubre de 2021 según indicó el actor, sin que el demandado haya demostrado lo contrario, puesto que dentro del término de traslado no presentó oposición, ni realizó manifestación alguna, pese a estar notificado en debida forma.

En este orden de ideas, ante el silencio del demandado, debe asumir este Despacho que como se afirma en la demanda, éste ha incumplido el contrato de Leasing precitado, lo que da lugar a su terminación, acorde a los artículos 1546 en armonía con el 2008 Nral. 4 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, dentro de las causales de terminación de contrato se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en él consignadas (cláusula 20 visible a folio 36 archivo digital 03). Entonces, imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato, resulta su terminación.

Así pues, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por el demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de Leasing entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento financiero y como consecuencia de ello, la restitución del bien dado en calidad de arriendo, apartamento ubicado en la Calle 77 E No. 82A-74, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5089958.

Por las consideraciones que preceden y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la demanda, ni existe pruebas en contrario de los hechos en que se funda el incumplimiento contractual, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., esto es, proceder a emitir sentencia con disponga la terminación del contrato y ordene restituir el bien inmueble entregado en arrendamiento financiero.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado, con una fijación de agencias en derecho equivalente a la suma de \$ 2.000.000,00, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J.

Ahora, sin necesidad de más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing Nro.: 264381 existente entre la sociedad Bancolombia S.A antes Leasing Bancolombia S.A. y el señor Luis Felipe Zapata Taborda, por el incumplimiento del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2021 y en adelante, cuyo objeto contractual era el inmueble ubicado en la en la Calle 77 E No. 82A-74, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5089958.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandada el término de ocho (8) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a Bancolombia S.A, el inmueble de la Calle 77 E No. 82A-74 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5089958.

TERCERO: En caso de que los demandados no procedan a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, desde ahora, se comisiona a los Juzgados Civiles Municipales para el Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios de Medellín (Reparto), para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución. Para la expedición del Despacho comisorio, la parte interesada deberá informar la falta de entrega.

CUARTO: Conforme al artículo 365 del C.G.P, y Acuerdo Nro. PSAA16- 10554 del 5 de agosto de 2016, se condena en costas a la parte vencida, y se fija como agencias en derecho la suma de \$ 2.000.000,00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ



Firmado Por:

Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - 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: **0e7d49ed33ff1329bd5016f27b1ee5c2c638a18e2e565c6857f20f6062b2a5ce**

Documento generado en 27/04/2022 12:25:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>