

Radicación	05001 31 03 022 2022 00203 00
Tipo de Proceso	Verbal – Restitución de tenencia
Demandante	Banco de Occidente S.A.
Demandados	Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “ E & D S.A.S. ”
Sentencia Nro.	018
Instancia	Primera
Decisión	Declara terminados contratos de leasing financiero inmobiliario Nros. 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734). Ordena restitución de inmuebles.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, ocho (08) de septiembre 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 dentro del proceso restitución de inmuebles que hacen parte de los contratos de leasing financiero inmobiliario Nros. 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734), iniciado a instancia de Banco de Occidente S.A., en calidad de arrendadora de los bienes inmuebles dados en leasing, en contra de Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “E & D S.A.S.”.

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 los bienes objeto de los contratos de leasing financiero inmobiliario. Así mismo, deberá tenerse en cuenta que, en el término para contestar la demanda, se aportó escrito proveniente de profesional del derecho Guillermo León Zuluaga Hernández, identificado con T.P. N° 20.618 CSJ, a quien la entidad demandada, por intermedio de su representante legal, le confiere poder con expresa facultad para allanarse a las pretensiones de la demanda. En esa medida, desde ahora se le reconoce personería al Dr. Zuluaga Hernández para que ejerza el mandato otorgado en este proceso.

2. ANTECEDENTES

2.1 La demanda y el trámite procesal

Banco de Occidente S.A. mediante vocera judicial, presentó demanda verbal de restitución de inmuebles dados en arrendamiento financiero leasing, a la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “E & D S.A.S.”, en contra de quien eleva las siguientes pretensiones: Que se declare el incumplimiento de los contratos de leasing

financiero inmobiliario Nros. 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734), por parte de la entidad demandada, que consiste en la falta de pago de los cánones pactados; que en consecuencia se declaren terminados los contratos y se ordene a la demandada que restituya a Banco de Occidente S.A., los bienes dados en tenencia en cada uno de los contratos de Arrendamiento Financiero Leasing, así: Del contrato Nro. 180-122970, los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 001-932328 y 001-932202; y del contrato Nro. 180-130798 (antes No. 34734), los inmuebles 001-932330, 001-932167 y 001-932249, todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Como sustento fáctico refirió que, el día 8 de marzo de 2022 la entidad demandante, celebró con la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. -“ E & D S.A.S.” el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-122970, por el término de 120 meses, respecto de los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° 001-932328 y 001-932202, Oficina No. 23-314 (hoy interior 23314) nivel 3 y parqueadero No. 251 (hoy interior 96251) nivel 4, respectivamente, ubicados en el Centro Empresarial Palms Avenue P.H., localizado en la Calle 18 o Avenida Las Palmas de esta ciudad. Como valor del primer canon se pactó una suma de \$4.014.234,00. Durante la ejecución de este contrato se concedió al arrendatario dos periodos de gracia, el primero de ellos por el termino de 6 meses contados a partir de septiembre de 2020, y el otro, por el término de 3 meses desde el vencimiento del anterior alivio, hasta el mes de mayo de 2021. Sin embargo, alude una mora en el canon variable desde el mes de junio de 2021 y allí en adelante.

Según su relato, el día 27 de junio de 2018, Leasing Corficolombiana Compañía de Financiamiento, mediante leasing financiero inmobiliario N° 34734, entregó en arrendamiento a la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. -“E & D S.A.S.” los siguientes bienes: 001-932330, Oficina 25-310; 001-932167 parqueadero privado 216; y 001-932249, cuarto útil 16; ubicados en el Centro Empresarial Palms Avenue P.H., de la Calle 18 o Avenida Las Palmas de esta ciudad. Que el mentado contrato fue cedido al Banco de Occidente el 28 de diciembre de 2018, y se le asigna el número de contrato 180-130798. El término pactado para el contrato fue de 96 meses, con un canon inicial de \$7.205.991,00. Que la igual que en el anterior contrato, se concedió al arrendatario dos periodos de gracia, el primero de ellos por el termino de 6 meses contados a partir de septiembre de 2020, y el otro, por el término de 3 meses desde el vencimiento del anterior alivio, hasta el mes de mayo de 2021. No obstante, alude una mora en el canon variable desde el mes de junio de 2021 y de ahí en adelante.

En virtud del incumplimiento que los contratos por falta de pago de los cánones de arrendamiento, solicita el demandante la restitución de los inmuebles que son objeto de cada uno de ellos.

De un estudio preliminar de la demanda, surgieron defectos por subsanar, razón por la cual se inadmitió en auto de fecha 09 de junio 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 11 de julio de 2022; donde se dispuso además surtir la notificación de la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “E & D S.A.S.”

Pues bien, se ocupó el extremo demandante, de surtir la notificación de la demandada, en los términos de la ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica registrada en el certificado de existencia y representación de la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos

Inmobiliarios S.A.S. -“ E & D S.A.S.”, constancia que obra en el archivo número 08 del expediente digital, cuya certificación emitida por la compañía postal de mensajería El Libertador S.A., da cuenta que el mensaje de datos que se remitió con la notificación del autor admisorio de la demanda y sus respectivos anexos, se recibió le día 19 de julio de 2022, razón por la que la notificación se entiende surtida el día 22 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 la sociedad citada al proceso, presentó escrito mediante apoderado judicial debidamente facultado, en el cual admitió como ciertos todos los hechos de la demanda y manifestó que se allanaba a las pretensiones, con la salvedad de que la sociedad demandada estuvo dispuesta a efectuar la entrega de los inmuebles objeto de contrato de arrendamiento financiero desde el 25 de febrero de 2019.

Ante esa conducta procesal, se impone a este Despacho, al tenor de lo previsto en el inciso primero del artículo 98 del CGP aunado al numeral 3 del artículo 384 del CGP y por remisión expresa que contiene el artículo 385 ibidem, 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 Banco de Occidente S.A., quien en las relaciones contractuales de arrendamiento financiero Nros. 180-122970 y 180-130798 (en virtud de la cesión realizada por Leasing Corficolombiana Compañía de Financiamiento), es quien entrega en leasing los inmuebles descritos a la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “E & D S.A.S.”, que en el contrato funge como locatario.

Así, según los relatos de la demanda y el allanamiento manifestado en el escrito de contestación, es la entidad demandada, quien ha incumplido los contratos de arrendamiento por la no cancelación de los cánones correspondientes a partir del mes de junio de 2021 y de allí en adelante; y consecuente con ello, en virtud del incumplimiento contractual, es la llamada 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 de los bienes inmuebles, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor y que constituyen el objeto de los contratos de arrendamiento financiero leasing Nros. 180-122970 y 180-130798.
- 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 comercial 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 de los contratos de arrendamiento financiero leasing Nros. 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734); el primero de ellos que obran de folios 19 a 34 del archivo 03 del expediente digital; y el segundo de folios 101 a 120 del mismo archivo, en el que además obra nota de cisión. Ambos contratos se encuentran suscritos por el representante legal de la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. - “E & D S.A.S.”, documento que constituye plena prueba de la relación arrendataria contractual entre las partes, y que tienen calidad de auténticos al tenor de lo previsto en el Art. 244 ibídem.

Aunado a lo anterior, en virtud del contenido de las estipulaciones contractuales, se encuentra demostrado que la entidad arrendataria se obligó a cancelar mensualmente un canon de arriendo variable, en un monto diferente para cada uno de los contratos, como contraprestación al uso y goce de los bienes entregados en calidad de arriendo financiero leasing; obligaciones que se han incumplido desde el mes de junio de 2021 según indicó el actor, y admitió el demandado en su escrito de contestación.

En este orden de ideas, el incumplido de los contratos de Leasing precitados se halla acreditado, 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 los contratos se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en él consignadas 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 la entidad financiera demandante, al demostrarse plenamente la existencia de los contratos de Leasing entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados para cada uno de ellos; resulta la declaratoria de terminación de los contratos de arrendamiento financiero Nros. 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734) y como consecuencia de ello, la restitución de los bienes dados en calidad de arriendo en cada uno de ellos. Así, los inmuebles con matrícula 001-932328 y 001-932202, Oficina No. 23-314 (hoy interior 23314) nivel 3 y parqueadero No. 251 (hoy interior 96251) nivel 4, objeto del primer contrato; y los bienes 001-932330, Oficina 25-310; 001-932167 parqueadero privado 216; y 001-932249, cuarto útil 16, objeto del segundo contrato. Todos los inmuebles de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín; ubicados en el Centro Empresarial Palms Avenue P.H., de la Calle 18 o Avenida Las Palmas de esta ciudad.

Por las consideraciones que preceden y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la demanda, sino que se allanó a ellas, en efecto no hay duda del incumplimiento contractual por parte de la demandada, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el inciso 1º del artículo 98 y al numeral 3º del artículo 384 del C. G. P. y, esto es, proceder a emitir sentencia con disponga la terminación de los contratos y ordene restituir los bienes inmuebles entregados en arrendamiento financiero.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas a la demandada, con una fijación de agencias en derecho equivalente a la suma de 1 SMLMV, 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 terminados los contratos de arrendamiento financiero leasing Nros.: 180-122970 y 180-130798 (antes No. 34734) existentes entre el Banco de Occidente S.A. y la sociedad Estructuración y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.S. -“E & D S.A.S.”, por el incumplimiento, bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2021 y en adelante, cuyo objeto contractual eran los inmuebles ubicados en el Centro Empresarial Palms Avenue P.H., de la Calle 18 o Avenida Las Palmas de esta ciudad, identificados con matrícula inmobiliaria 001-932328 y 001-932202 (del contrato Nro. 180-122970) y 001-932330, 001-932167, 001-932249 (del contrato Nro. 180-130798 - antes No. 34734). Todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur

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 al Banco de Occidente S.A., los inmuebles ubicados en el Centro Empresarial Palms Avenue P.H., de la Calle 18 o Avenida Las Palmas de Medellín, identificados con matrícula inmobiliaria 001-932328, 001-932202, 001-932330, 001-932167 y 001-932249, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

TERCERO: En caso de que la demandada no proceda a restituir los inmuebles aludidos, 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 de ellos. 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 1 SMLMV.

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: **fe15f1f1f6aca659cc293404fbc82c55261c2800270f1fc512fd4a1490f953e8**

Documento generado en 08/09/2022 02:22:42 PM

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