

Radicación	05001 31 03 022 2024 00067 00
Tipo de Proceso	Verbal – Restitución de tenencia
Demandante	Banco de Occidente S.A.
Demandados	MPQ Construcciones S.A.S.
Sentencia Nro.	007
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, Veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

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 bien mueble arrendado, dentro del presente proceso verbal, iniciado a instancia de Banco de Occidente S.A., en calidad de arrendadora de los bienes dados en leasing conforme a los contratos a los contratos de Leasing financiero inmobiliario No. 180-135930 y Leasing Financiero No. 180-126227, y en contra de MPQ Construcciones 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 de los muebles y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir los bienes objeto del contrato de arrendamiento “leasing”.

2. ANTECEDENTES

2.1 La demanda y el trámite procesal

Banco de Occidente mediante vocera judicial, presentó demanda verbal de restitución de los bienes muebles dados en arrendamiento en contra de MPQ Construcciones S.A.S., respecto de quien elevó las siguientes pretensiones: Que se declare el incumplimiento de los contratos No. 180-135930 del 16 de enero de 2020 y el No.180-126227 del 24 de agosto de 2018, ambos con sus respectivos otro si y aumentos de plazo; que en consecuencia se declaren terminados dichos convenios; se ordene a la demandada que restituya al extremo actor, los bienes dados en tenencia; se practique la diligencia de entrega; y se condene en costas.

Como sustento fáctico refirió que, la sociedad MPQ Construcciones S.A.S. y Banco de Occidente S.A, en calidad de locatario y propietario, suscribieron los contratos No. 180-135930 del 16 de enero de 2020 y el No.180-126227 del 24 de agosto de 2018, sobre los siguientes bienes:

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 180-135930 del 16 de enero de 2020

- Apartamento 1415 de la Torre 2 de la Etapa 1 que hace parte integrante del Conjunto Residencial Natura del municipio de Sabaneta, ubicado en la Calle 72 Sur No. 32-50, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1315989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.
- Parqueadero con útil No. 99004 que hace parte integrante del Conjunto Residencial Natura del Municipio de Sabaneta, ubicado en la calle 72 Sur No. 32-50, identificado con M.I. No. 001-1315681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 180-126227 del 24 de agosto de 2018

- Campero marca Toyota, línea Fortuner, Modelo 2018, Color Gris Metálico, Servicio Particular, Carrocería Wagon, Motor 1GD-4337965, Serie 8AJHA3FS2J0510828, Placa FQQ 734.

En el Contrato de Leasing Financiero **No. 180-135930**, (luego de la suscripción del Otro sí No.1 y el alivio PAD), se estableció un canon mensual variable de TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL CINCUENTA PESOS (\$3.903.050), con un plazo de 154 meses, contados a partir del 28 de enero de 2020. A decir de la parte demandante, la locataria ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2023 en adelante.

Por su parte, en el Contrato de Leasing Financiero No. **180-126227** (luego de la suscripción del Otro sí No.1 y el alivio PAD): se dispuso un emolumento mensual mutable, cuya estimación de primer pago era de DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$2.623.344), con un lapso de duración de 119 meses. Según el extremo actor, la parte demandada ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2023 en adelante.

Así las cosas, se procedió con la admisión en providencia de fecha 22 de febrero de 2024; donde se dispuso además perfeccionar la integración del contradictorio.

Pues bien, se ocupó la parte demandante de surtir la notificación de la demandada, en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica de la sociedad

MPQ Construcciones S.A.S., de lo cual obra constancia en el PDF número 05 del expediente digital, cuya certificación emitida por la empresa “Enviarnos Mensajería”, 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 11 de marzo de 2024, razón por la que comunicación se entendió materializada el 13 de marzo de 2024, y a partir del día siguiente iniciaba el termino para descorrer el traslado de la demanda.

Dentro del término con el que contaba la citada al proceso, que venció el pasado 17 de abril de 2024, 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 de los bienes muebles 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., en la relación contractual de Leasing financiero inmobiliario No.180-135930 y el Leasing Financiero No. 180-126227, fue quien entregó en arrendamiento los bienes descritos en el acápite de antecedentes a la sociedad MPQ Construcciones S.A.S., que en los citados contratos funge como locataria.

Así, según los relatos de la demanda, en virtud de los convenios de arrendamiento “Leasing” suscritos el 16 de enero de 2020 y el 24 de agosto de 2018, es la demandada, quien ha incumplido los contratos por la no cancelación de los cánones desde el mes de marzo de 2023 y septiembre de 2023, dentro de los términos estipulados; y consecuente con ello, en virtud del incumplimiento contractual, es la llamada a restituir los muebles entregados 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, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor y que constituyen el objeto de los contratos de Leasing financiero inmobiliario No.180-135930 y el Leasing Financiero No. 180-126227.

3.3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Cabe precisar que, nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing y al contrato de

arrendamiento. Así, al nominar el contrato de Leasing no se ocupó el legislador de darle definición, regulación o claridad, alguna, sin embargo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento, por lo que se encuadra en la disposición del artículo 1974 del Código Civil al definir que son objeto de arrendamiento “...*todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*”

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 de los contratos de Leasing financiero inmobiliario No. 180-135930 y el Leasing Financiero No. 180-126227, junto con sus respectivos Otrosí y aumentos de plazo (Fl. 16 a 105 del PDF 03 del expediente digital), suscritos por la demandada, documentos que constituyen plena prueba de la relación contractual entre las partes; Banco de Occidente S.A. y la sociedad MPQ Construcciones S.A.S., los cuales adquieren la calidad de auténticos al tenor de lo previsto en el Art. 244 ibídem.

Aunado a lo anterior, en virtud del contenido de dichos contratos, se encuentra demostrado que la arrendataria se obligó a cancelar mensualmente un canon de arriendo, así:

En el Contrato de Leasing Financiero **No. 180-135930**, (luego de la suscripción del Otro sí No.1 y el alivio PAD), se estableció un canon mensual variable de TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL CINCUENTA PESOS (\$3.903-050), con un plazo de 154 meses, contados a partir del 28 de enero de 2020. A decir de la parte demandante, la locataria ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2023 en adelante.

En tanto, el Contrato de Leasing Financiero No. **180-126227** (luego de la suscripción del Otro sí No.1 y el alivio PAD): se dispuso un emolumento mensual mutable, cuya estimación de primer pago era de DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$2.623.344), con un lapso de duración de 119 meses. Según el extremo actor, la parte demandada ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2023 en adelante.

Como contraprestación al cumplimiento del acuerdo de voluntades, se destaca al uso y goce de los bienes entregados en calidad de arriendo; obligación cumplida a cabalidad según indicó el extremo actor, sin que la demandada haya demostrado lo contrario, puesto que dentro del término de traslado no presentó oposición, ni realizó

manifestación alguna, pese a estar notificada en debida forma.

En este orden de ideas, ante el silencio de la parte pasiva, debe asumir este Despacho que como se afirma en la demanda, esta ha incumplido los citados contratos de Leasing, 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 ellos consignadas (cláusula **décimo primera** de ambos contratos). Entonces, imperiosa consecuencia del incumplimiento de los contratos, 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 los contratos de Leasing entre las partes y el incumplimiento por la arrendataria en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato de los arrendamientos y como consecuencia de ello, la restitución de los bienes dados en calidad de arriendo.

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 3º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, proceder a emitir sentencia con disponga la terminación del contrato y que además ordene restituir los bienes entregados al locatario.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado, con una fijación de agencias en derecho equivalente a la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, 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 Leasing financiero inmobiliario No. 180-135930 y el Leasing Financiero No. 180-126227, junto con sus respectivos Otrosí y aumentos de plazo, los cuales fueron celebrados entre Banco de Occidente S.A. y la sociedad MPQ Construcciones S.A.S., por el incumplimiento de los contratos bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2023 y de diciembre de 2023, en su orden, cuyo objeto contractual eran los bienes descritos en este proveído.

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 Banco de Occidente

S.A.:

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 180-135930 del 16 de enero de 2020

- Apartamento 1415 de la Torre 2 de la Etapa 1 que hace parte integrante del Conjunto Residencial Natura del municipio de Sabaneta, ubicado en la Calle 72 Sur No. 32-50, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1315989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.
- Parqueadero con útil No. 99004 que hace parte integrante del Conjunto Residencial Natura del Municipio de Sabaneta, ubicado en la calle 72 Sur No. 32-50, identificado con M.I. No. 001-1315681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 180-126227 del 24 de agosto de 2018

- Campero marca Toyota, línea Fortuner, Modelo 2018, Color Gris Metálico, Servicio Particular, Carrocería Wagon, Motor 1GD-4337965, Serie 8AJHA3FS2J0510828, Placa FQQ 734.

TERCERO: En caso que la demandada no proceda a restituir los muebles aludidos, en forma voluntaria como está señalado, dentro del término señalado en el numeral anterior, se procederá a comisionar a las autoridades competentes a que haya lugar, para que hagan efectiva la entrega de los bienes 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 dos salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ**

cc

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLIN**

Medellín, 25/04/2024 en la fecha se
notifica la presente providencia por
ESTADOS N° 34 fijados a las 8:00
a.m.

_____KDCM_____

Secretaría.

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: **96f5ce3f0a2674608bdfa41a8ef8e17ac1a62a0ba96a99c0e042bf398e471838**

Documento generado en 25/04/2024 11:46:37 AM

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