Proceso	Verbal
Radicado	05001 31 03 022 2020 00047 00
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandado	Julián Oquendo Velásquez
Sentencia	007
Asunto	Termina contrato, ordena restitución

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Por encontrarse vencido el traslado de la demanda y sin que el demandado hubiese formulado oposición de manera oportuna, al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a dictar sentencia, dentro del proceso verbal de restitución de tenencia incoado por Bancolombia S.A. en contra de Julián Oquendo Velásquez, respecto de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-1176060, 001-1176061, 001-1175925, 001-1175926, 001-1175927 y 001-1175967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

2. ANTECEDENTES

Afirmó el promotor del litigio que, el 28 de mayo de 2013 celebró contrato de leasing habitacional, contrato N° 152810, con Julián Oquendo Velásquez en virtud del cual le entregó la tenencia de los siguientes inmuebles: (i) apartamento dúplex N° 2507 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1176060, (ii) apartamento dúplex N° 2508 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1176061, (iii) parqueadero sencillo N° 99090 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1175925, (iv) parqueadero sencillo N° 99091 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1175926, (v) parqueadero sencillo N° 99092 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1175927 y (v) cuarto útil N° 99094 ubicado en la calle 18s sur 25C-25 de Medellín identificado con matrícula inmobiliaria 001-1175967.

El término de duración del contrato, se pactó a 240 meses contados a partir del 30 de diciembre de 2015, en el cual acordaron los siguientes cánones, un primer canon de $125.000.000.oo pagadero el 30 de diciembre de 2015, un segundo canon de $9.352.172.oo para el 01 de febrero de 2016 y en adelante cánones fijos de $9.049.280.oo pagaderos los

días 1 de cada mes; el locatario se encuentra en mora de pagar las mensualidades causadas a partir del mes de diciembre de 2019.

En este orden, pretende la parte actora, que por medio de la presente acción se declare la terminación del contrato de leasing habitacional y se ordene la restitución de los referidos inmuebles.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Por encontrarse ajustada a derecho se admitió la demanda el pasado 03 de marzo, misma que fue notificada por aviso, notificación que quedó surtida el 10 de septiembre de 2020 sin que dentro del término de traslado el demandado allegara pronunciamiento alguno.

Sea esta la oportunidad para advertir que los términos procesales estuvieron suspendidos del 16 al 21 de septiembre del año en curso por cierre del Edificio Mariscal Sucre dispuesto por el Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia mediante acuerdo CSJANTA20-103.

Así, al no existir más vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral primero del Parágrafo tercero del artículo 384 numeral 3 del CGP, previas las siguientes,

4. CONSIDERACIONES:

4.1 PREPUESTOS PROCESALES: En el presente trámite están acreditados los requisitos materiales y formales para proferir sentencia de fondo. Los presupuestos procesales, considerados como requisitos para la conformación válida de la relación jurídico procesal, se cumplen a cabalidad en el caso que nos ocupa, en tanto que, el Despacho es competente para conocer de la controversia litigiosa. De igual manera, el libelo genitor, cumplió los requisitos de índole formal y especial consagrados en la legislación procesal civil vigente en su momento; las partes, son sujetos de derechos y obligaciones y pueden, válidamente, adquirir aquellas y contraer éstas y, por último, quienes comparecieron al proceso, lo hicieron por intermedio de profesionales idóneos con derecho de postulación.

4.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: El debate jurídico se centra en determinar si en el *sub lite* hay lugar a ordenar la restitución de los inmuebles dados en leasing por Bancolombia S.A. a Julián Oquendo Velásquez, al configurarse una causal para dar terminado dicho contrato por incurrir el demandado en mora en pago de los cánones.

4.3. CONTRATO DE LEASING: Debe decirse que el contrato de leasing forma parte de contratos atípicos, razón por la cual no existe disposición legal en concreto que lo regule de forma completa. Tan solo ha sido definido por los Decretos 148 de 1.979 y 913 de 1.993, por la jurisprudencia y a más de los conceptos doctrinarios, como aquel contrato mediante el cual una parte llamada la compañía leasing o arrendadora, sujeto calificado, entrega a otra parte a quien se denomina el locatario o arrendatario, un bien, sea mueble o inmueble, para su uso y goce a cambio de un canon periódico, durante un plazo previamente convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere al locatario,

si este último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor y conforme el tipo de contrato que se haya celebrado.

Sobre sus características, la jurisprudencia ha indicado que:

"El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser atípico, principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra"[1].

Esa consensualidad, significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, los cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato). Además de que se privilegia la autonomía de la voluntad privada, sobre el particular ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

"en ejercicio de la autonomía de la voluntad pueden suscribir pactos generadores de derechos y obligaciones, sin que correspondan a una figura instituida con suficiente especificidad en un sistema legal, como ocurre con el leasing. No obstante lo anterior, muchos han sido los esfuerzos de la doctrina más autorizada por calificarlo y determinar su naturaleza jurídica al margen de esa ausencia de suficiencia regulación positiva."[2]

Puntualmente respecto al leasing habitacional, que es el que interesa al presente caso por ser la clase de leasing cuya terminación se reclama por el demandante, la Ley 795 de 2003, autorizó a las autoridades bancarias para realizar operaciones de leasing habitacional, por lo que, este contrato tiene un sujeto calificado en uno de sus extremos contratantes. Por su parte, el Decreto Único del Sistema Financiero –Decreto 2555 de 2010- contempló dos modalidades de leasing habitacional, a saber una familiar y uno no familiar, según la destinación dada inmueble objeto del contrato, en el primero el locatario adquiere la tenencia del inmueble "exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor"[3]; y en el segundo, cuando se entrega una vivienda para una finalidad diversa[4], es decir con fines lucrativos.

Ahora bien, cuando se trata de obtener judicialmente la restitución del bien entregado en tenencia a título de arrendamiento o cualquier otro título, como en el caso del contrato de leasing, debe acudirse a los parámetros del artículo 385 del C.G.P., norma ésta que regula los procesos de restitución de tenencia, luego, es aplicable a este caso.

[1] Corte Constitucional. Sentencia T-734 de 2013.
[2] Corte Suprema de Justicia. Sentencia Oct. 22 de 2001, radicación n. 5817
[3] Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar
[4] Artículo 2.28.1.1.3. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar

Dicha norma, estipula que lo dispuesto en el canon 384 *ibídem,* se aplica a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento.

A su turno el artículo 384 del C.G.P en su numeral 3, señala que, si *"(…) el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

5. CASO CONCRETO

En el asunto sub examine, está plenamente probada la existencia de un contrato de leasing habitacional, celebrado entre Bancolombia S.A, en condición de compañía leasing, y Julián Oquendo Velásquez, como locatario, sobre los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-1176060, 001-1176061, 001-1175925, 001-1175926, 001-1175927 y 001-1175967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en el cual se pactó un plazo de 240 meses y un primer canon de $125.000.000.oo pagadero el 30 de diciembre de 2015, un segundo canon de $9.352.172.oo para el 01 de febrero de 2016 y en adelante cánones fijos de $9.049.280 pagaderos los días 1 de cada mes. (Cfr. fls 3 a 30 del expediente digital).

Dicho contrato no fue atacado o desconocido por el demandado y no se encuentra reparo alguno sobre el mismo, pues en él se reúnen los requisitos generales de tal negocio jurídico, en tanto, uno de los contratantes es sujeto calificado –entidad bancaria-, quien entregó el uso y goce de varios inmuebles con destinación a vivienda al demandado, a cambio de un canon, durante un plazo determinado, al final del cual este podía ejercer la opción de compra para adquirirlos.

Respecto a la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de leasing habitacional, cual es la mora en el pago de los cánones, se desprende que la misma está contemplada dentro del clausulado contractual como causal de restitución del bien (Cfr fl 17 Exp digital), misma que además se encuentra efectivamente probada dentro del proceso, dado que, pesaba sobre la parte demandada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos, ello en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no hizo.

Recuérdese que la afirmación de falta de pago por parte acreedor, se erige como una afirmación indefinida que, como se sabe, no requiere prueba, tal como lo preceptúa el artículo 167 del C.G.P, por consiguiente invierte la carga probatoria y corresponde al deudor demostrar en contrario.

En tales condiciones, no existe óbice para que la pretensión formulada prospere y en cumplimiento del artículo 384 numeral 3 del CGP, se ordenará la restitución de los inmuebles objeto de la pretensión y no se condenará en costas al demandado por no haber existido oposición.

En mérito de expuesto, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional No. 152810, celebrado entre Bancolombia S.A, en condición de compañía leasing, y Julián Oquendo Velásquez, como locatario, sobre los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-1176060, 001-1176061, 001-1175925, 001-1175926, 001-1175927 y 001-1175967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

SEGUNDO: Ordenar a Julián Oquendo Velásquez restituir a Bancolombia S.A los inmuebles referidos, para lo cual se le concede el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia. De no hacerlo se comisionará a los Jueces Civiles Municipales de Medellín para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios, a efectos de llevar a cabo la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: Condenar en Costas al demandado Julián Oquendo Velásquez. Como agencias en derecho se fija la suma de DOS (2) SMMLV, a cargo del demandado y a favor del demandante.

CUARTO: Toda comunicación relacionada con la presente demanda debe contener los 23 dígitos de radicación y ser dirigida en formato PDF al correo electrónico: ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co., además, de conformidad con el numeral 14º del artículo 78 del C.G.P, es deber de la parte, remitir a las demás partes del proceso, un ejemplar de los memoriales que sean presentados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

Mmd

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, 26/11/2020 en la fecha se notifica el presente auto por ESTADOS N° 086 fijados a las 8:00 a.m.

LFG
Secretaría.

Firmado Por:

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 022 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:
27e4037265fc4829acd3c3140141125ecba81e6ebfab1645ac3bd2fc98954dd0

Documento generado en 25/11/2020 10:47:24 a.m.

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