

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Proceso       | Verbal de Restitución de bien inmueble (Lesing) |
| Demandante:   | Bancolombia S. A.                               |
| Demandado:    | Industria Metálica CJ S.A.S.                    |
| Radicado:     | 05 001 31 03 009 <b>2022-00028</b> 00           |
| Decisión:     | Declara terminado contrato. Ordena restitución  |
| Sentencia No. | 115-011                                         |

**JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO**

Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Juzgado a emitir sentencia en este proceso Verbal con pretensión de Restitución de bien inmueble objeto de contrato de Leasing, celebrado entre Leasing Bancolombia S.A., e Industria Metálica CJ S.A.S.

**ANTECEDENTES**

**1. LA DEMANDA:**

Actuando por intermedio de AECSA S.A., **Bancolombia S. A.**, presentó demanda contra Industria Metálica CJ S.A.S., la cual soportó en el siguiente compendio de

**1.1. Hechos**

- Mediante contrato de Leasing Financiero N° 189631 suscrito el 25 de mayo de 2016, la entidad demandante entregó en arrendamiento a la sociedad demandada el inmueble ubicado en la carrera 72 # 39 C sur 44, del Municipio de San Antonio de Prado, en la ciudad de Medellín, con matrícula 001-1079490.
- Se fijó un canon mensual por la suma de \$4.494.537, en la modalidad mes vencido, a partir del 26 de noviembre de 2016 y por un término de 84 meses.
- Cánones de arrendamiento que la parte demandada adeuda correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2021; y enero de 2022 para cuando se presenta la demanda.

**1.2. Pretensiones**

- Que se declare terminado el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 189631 celebrado entre Leasing Bancolombia S.A., e Industria Metálica C.J. S.A.S., mora en el pago de los cánones de arrendamiento.



-Consecuencialmente ordenar a la sociedad demandada la restitución del bien ubicado en la carrera 72 # 39 C sur 44 San Antonio de Prado en la ciudad de Medellín con matrícula 001-1079490.

## **2. TRÁMITE Y RÉPLICA:**

La demanda fue admitida por auto del 16 de febrero de 2022, ordenándose la notificación de la sociedad demandada con la advertencia de que contaba con veinte (20) días para contestar la misma.

Dicho auto fue notificado a INDUSTRIA METÁLICA CJ SAS en la forma prevista en el artículo 8º del decreto 806 de 2020 al correo electrónico indumetacj@gmail.com, corriéndose el traslado respectivo sin que dentro de dicho término hiciera pronunciamiento alguno contra lo expuesto y pretendido por la parte actora, hallándose vencido desde el 20 de abril del año en curso.

En ese orden, se procede a tomar la decisión que en derecho corresponda, previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **1. PRESUPUESTOS PARA LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DECISIÓN DE FONDO**

Este Juzgado tiene competencia en el asunto, en consideración al domicilio del demandado del que se entiende la ciudad de Medellín y a la cuantía, determinada por el valor de los cánones de arrendamiento durante el término pactado inicialmente en el contrato. Además, la ubicación del bien dado en tenencia financiera. El escrito de demanda cumple con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes y 384 del Código General del Proceso; así como con aquellos requisitos exigidos en el artículo 6º del Decreto 806 de 2020.

Los extremos de la litis tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso advirtiendo que ambas sociedades aportan el certificado de existencia y representación expedido por autoridad competente, observándose en la sociedad demandada la debida integración al trámite sin que dentro del término del traslado haya ejercido el derecho de contradicción, pues guardó silencio.



Respecto de la legitimación en la causa se encuentra debidamente acreditada para ambos extremos del litigio, pues actúan como demandante y demandado las personas que intervinieron en la celebración del contrato de arrendamiento financiero arrojado con la demanda, de donde deriva el interés que les asiste a ambas en el resultado del proceso.

Es de destacar que la entidad bancaria que suscribió el contrato, LEASIN BANCOLOMBIA se fusionó por absorción con BANCOLOMBIA SA como se acredita al interior del expediente, lo que la legitima para actuar por activa.

No se advierte causal de nulidad que pueda llegar a invalidar lo actuado, por lo tanto, resulta procedente dictar la sentencia que en derecho corresponda.

## **2. OBJETO DEL PROCESO.**

El asunto que constituye el objeto del presente proceso se concreta en determinar si existe causal que de lugar a terminar el contrato de leasing financiero nro 189631, esto es, si se presentó incumplimiento por parte del locatario en el pago del canon de arrendamiento, si incurrió en mora. Consecuencialmente, de declararse la terminación del contrato, es viable la restitución del bien dado en tenencia.

## **2. ANALISIS JURÍDICO Y PROBATORIO**

### **2.1. El contrato de leasing**

Está definido en el artículo 2º del Decreto 913 de 1993, 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 del 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 (...)"*.

El doctrinante SERGIO RODRÍGUEZ AZUERO en su publicación de Contratos Bancarios, explica que el contrato de leasing se puede definir como *"...aquel en virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar con el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su*



*poder*<sup>1</sup>

Y el mismo autor, centrado en la modalidad especial de leasing financiero, considera que *"...corresponde propiamente al leasing que hemos venido estudiando y en el cual la sociedad, a petición de su cliente, adquiere del proveedor determinados bienes o equipos para dárselos en arrendamiento mediante el pago de una remuneración, en donde el punto de referencia inicial es el periodo de amortización de los bienes y con la opción a favor del arrendatario de prorrogar el contrato en nuevas condiciones o adquirir el bien a la finalización del contrato."*<sup>2</sup>

Ahora, de la definición dada al contrato de leasing, surge como uno de sus elementos esenciales el de la opción de compra que se radica en el tomador (arrendatario en su significado lato) y la cual debe ser ejercida sólo al final del contrato, so pena de que se desfigure la naturaleza y entidad misma de éste.

Al respecto, explica el profesor SUESCÚN MELO que:

*"(...) Lo que es especial en este caso es la necesidad de una opción de compra, pero ejercitable en un momento dado: al final del arrendamiento y no antes. Es, por tanto, un elemento esencial complejo, compuesto por un derecho o prerrogativa otorgado al arrendatario y por un factor temporal, esto es, la época en la que ese derecho puede ser ejercido.*

*(...)*

*dicho elemento esencial complejo no suele ser característico de otros contratos, en los que, usualmente, no juega papel preponderante el momento en que se ejercitan los derechos. Pero en el leasing es un aspecto determinante para el nacimiento de este contrato y para que se mantenga como tal hasta el final, pues,...el ejercicio prematuro de la opción de compra trueca inmediatamente este contrato en otro"*<sup>3</sup>

Así, entonces, no hay duda de que el contrato de leasing, a pesar de todas las particularidades que le son propias, desde su origen es un contrato de arrendamiento, **mientras no haya sido ejercida la opción de compra**. En este contrato, como en los demás de arrendamiento, el arrendador –proveedor o sociedad leasing– entrega la mera tenencia de la cosa (bien objeto del contrato de

<sup>1</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos Bancarios. 5ª edición. Editorial Legis, Bogotá, 2002. Pág. 699

<sup>2</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Op. Cit. Pág. 709

<sup>3</sup> Suescún Melo, Jorge. Derecho Privado, Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo II. 2ª edición. Editorial Legis S. A. Bogotá, 2003, pág. 591.



leasing) a otra persona que será el arrendatario –tomador– de esa cosa, el locatario quien debe dar uso y gozarlo conforme a su naturaleza, por un tiempo determinado, con la obligación legal de restituirla en buen estado, salvo el deterioro normal, al propietario –que es el arrendador o proveedor o sociedad leasing– salvo que haga uso de la opción de compra.

Resulta forzoso concluir que mientras no se haya ejercido la opción de compra, la vía legal para resolver la legalidad de la autotutela jurídica consistente en declaración unilateral de terminación anticipada del contrato y la consecuente tutela judicial efectiva de restitución de la tenencia del bien objeto del contrato, es el proceso jurisdiccional de trámite verbal establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, al señalarse expresamente en el artículo 385 ibidem, que:

*“Otros procesos de restitución de tenencia. **Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará 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, (...)**”*  
(Negritas fuera del texto)

En conclusión, no existe ninguna duda que asuntos como el aquí plantado se tramitan y deciden por los ritos del proceso de trámite verbal, con las previsiones y desarrollo señaladas en el ya mencionado artículo 384.

Pues bien, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 citado, *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

## **2.2. El caso concreto:**

En el *sub iudice* se observa que la parte actora cumplió con la carga probatoria de aportar prueba documental del contrato de leasing que celebró con la sociedad INDUSTRIA METALICA CJ S.A.S., el que consta documentalmente y constituye plena prueba de tal acuerdo de voluntades.

Fue aportado de manera digital conforme al Decreto 806 de 2020, y de esta misma forma puesta a disposición de la contraparte, brindándosele al demandado la oportunidad de contradecir su contenido. Sin embargo, no mereció de su parte tacha ni objeción alguna.



Adicional, aquel documento da perfecta cuenta de las obligaciones adquiridas por el locatario, especialmente la de cumplir con las obligaciones del pago de los cánones mensuales derivadas del contrato.

Sin embargo, la entidad bancaria afirmó en el fáctico de la demanda, que INDUSTRIA METÁLICA CJ SAS, no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2021; y enero de 2022, incurriendo en la causal de mora. Afirmación que traslada la carga de la prueba a la demandada quien debe acreditar que si pagó, aportando los recibos expedidos en tal sentido o con otra prueba idónea que así lo demuestre. Elemento de prueba con el cual no se cuenta, y el silencio de la accionada que permite presumir cierto ese hecho de la demanda, da lugar a la declaración unilateral de terminación del contrato y consecuentemente, se disponga la restitución del bien inmueble objeto del contrato de leasing.

### **2.3. Decisión.**

Por lo expuesto, se declarará judicialmente terminado el contrato de Leasing Financiero N° 189631 suscrito el 25 de mayo de 2016, por medio del cual, la demandante entregó en arrendamiento a la entidad demandada el inmueble ubicado en la carrera 72 # 39 C sur 44 San Antonio de Prado en la ciudad de Medellín con matrícula 001-1079490.

En consecuencia, se ordenará a la entidad demandada restituir a la parte actora, en el término de CINCO (5) DÍAS contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, el inmueble ya señalado.

Si en el plazo mencionado el demandado no hace voluntariamente la entrega formal del bien raíz, se hará de manera forzada, para lo cual se ha de comisionar a los Juzgados Civiles Municipales para Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, librando la respectiva comunicación.

Finalmente, se condenará en costas a la sociedad demandada a favor de la entidad bancaria demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaría del Juzgado en la forma establecida en el art. 366 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de leasing financiero N°. 189631 suscrito el 25 de mayo de 2016, por medio del cual, BANCOLOMBIA S.A., entregó en arrendamiento financiero (leasing) a INDUSTRIA METALICA CJ S.A.S., el inmueble ubicado en la carrera 72 # 39 C sur 44 San Antonio de Prado en la ciudad de Medellín con matrícula 001-1079490.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena a la entidad demandada restituir a la parte actora, en el término de CINCO (5) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, el inmueble reseñado en numeral anterior.

**TERCERO:** Disponer que, si en el plazo mencionado la entidad demandada no hace voluntariamente la entrega formal del bien descrito, se hará de manera forzada, a través de los Juzgados Civiles Municipales para Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, a quienes se comisionará para tal fin.

**CUARTO:** Condenar en costas a la entidad demandada a favor de la sociedad demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$11.326.233 equivalente al 3% del valor total de los cánones de arrendamiento. Líquidese las costas por la secretaria del Juzgado.

**NOTIFÍQUESE.**

**YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ**  
**JUEZ**

JEVE

Firmado Por:

**Yolanda Echeverri Bohorquez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 009**  
**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: **e343a7e29d4a4e020091f911e1e474b514e0f90914de7a06738849cd89aa4d10**

Documento generado en 26/05/2022 02:00:10 PM

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