



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
DEMANDANTE	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
DEMANDADOS	RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILO Y OTRA
ASUNTO	- . DECLARA TERMINADO CONTRATO POR MORA DEL CANON - . ORDENA RESTITUCIÓN
RADICADO	050013103009-2022-00236-00
SENTENCIA GRAL No.	220 ---022

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

1. Teniendo en cuenta que los demandados se encuentran notificados de forma personal como consta en archivo digital 05 del expediente sin formular oposición alguna, es procedente dar aplicación al contenido del art. 384 nral. 3º del C. G. del P., y por ser lo pertinente, el Juzgado proferirá sentencia en este proceso verbal con pretensión de restitución de bien inmueble dado en arriendo, por mora en el pago de los cánones mensuales pactados, promovido por el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**, en contra de **RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO Y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN**.

ANTECEDENTES

1. De la demanda: Actuando por intermedio de apoderada judicial, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, presentó demanda de restitución de bien inmueble entregado a título de leasing **contra** RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO Y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN, para que, previos los trámites legales correspondientes, se declarara judicialmente terminado el contrato de leasing financiero Nro. 201905717-3, suscrito entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, quien es demandante y RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO Y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN en calidad de demandados, respecto del bien inmueble ubicado en la CALLE 40 A SUR



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

NRO. 24B-15 APTO. 530 T18 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ET 3, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1261998 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Medellín, por mora en el pago del canon, y como consecuencia de ello, se ordene la entrega inmediata del bien objeto de contrato a la sociedad demandante condenando a los demandados a pagar las costas del proceso.

Se afirmó por la sociedad demandante, que en el contrato se acordó pagar la suma de \$159.600.000 en 360 cánones. Sin embargo, los demandados RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO Y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN, incumplieron el contrato al incurrir en mora del pago de aquellos, desde el **16 de diciembre de 2021**.

2. Trámite y Réplica. La demanda fue admitida por auto del 03 de agosto de 2022, en el cual se ordenó notificar a la parte demandada de forma personal, advirtiéndole que contaba con el término de veinte (20) días para que ejercer su derecho de defensa.

Los demandados fueron notificados el 31 de agosto de 2022, según consta en archivo digital 05 del expediente. Sin embargo, transcurrió el término para responder la demanda sin oposición alguna. Por consiguiente, se procede a dictar la sentencia por escrito, 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 de los demandados y a la cuantía, determinada por el valor de los cánones de arrendamiento durante el término pactado inicialmente en el contrato. Además, se advierte que el escrito demanda cumple con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, como también de la norma especial que lo regula, art. 384 del mismo texto legal. Existe legitimación en



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

la causa en la medida que las partes son las mismas que suscriben el contrato de Leasing, como también les asiste interés en el resultado del proceso.

Adicional a lo anterior, no se advierte causa de invalidez en la actuación que amerite pronunciamiento alguno, por lo tanto, es procedente dictar la sentencia que en derecho corresponda.

2. Objeto del proceso. Se concreta en establecer si se verifica la causal de no pago del canon de arrendamiento, incurriendo en mora para dar por terminado el contrato de leasing respecto del bien inmueble, ubicado en la CALLE 40ASUR NRO. 24B-15 APTO. 530 T18 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ET 3, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1261998 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Medellín. Caso en el cual se debe dar por terminado el mismo y ordenar la restitución.

3. El contrato de leasing. 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 (...)"*

Otros lo definen como *"...aquel en virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinado 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"*¹. En cuanto al contrato de leasing financiero, se considera que el mismo es aquel en el que *"...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*

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



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

opción a favor del arrendatario de prorrogar el contrato en nuevas condiciones o adquirir el bien a la finalización del contrato.”²

Ahora, de la definición que se ha dado del 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 a al final del contrato, so pena de que se desfigure la naturaleza y entidad misma de este contrato. 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”³

Así, entonces, no hay duda de que el contrato de leasing, a pesar de todas las particularidades que le son propias, desde su origen histórico (también léase: arrendar, tomar o dar en arrendamiento) 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 – entre la mera tenencia de la cosa (bien objeto del contrato de leasing) a otra persona que será el arrendatario – tomador – de esa cosa, para que lo uso y goce conforme a su naturaleza, por un tiempo determinado con la obligación legal de restituirla en

² Rodríguez Azuero, Sergio. Op. Cit. Pág. 709

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



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

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.

Así las cosas, resulta forzoso concluir que, la norma aplicable es el artículo 385 del Código General del Proceso, que en lo pertinente dispone:

*"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, (...)**"* (Negrillas fuera del texto)

Esta norma remite al artículo anterior, que es el 384 ibidem que reza en el nral 3º:

"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

Normatividad que trae una **presunción en favor del arrendador** cuando el demandado o arrendatario (o tenedor) no ejercen el derecho de defensa para acreditar que en efecto no ha incurrido en mora, pues la prueba corresponde a éste, por ser quien cuenta con ella en su poder, demostrar el pago con los recibos expedidos por el arrendador o las consignaciones a su orden.

4. El caso concreto. En el *sub iudice* la parte demandante cumplió con la carga procesal probatoria de aportar prueba documental del contrato de leasing que celebró con los señores RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN, como consta en folio 66 del archivo digital 03 del expediente. Documento que constituye plena prueba debidamente aportada; sometida contradicción en el proceso, sin haber merecido tacha ni objeción alguna por aquel contra el cual se adujo, en este caso de los arrendatarios. El contrato consignado en este documento da perfecta cuenta de las obligaciones adquiridas por los locatarios, especialmente la de cumplir con la obligación del pago de los cánones mensuales.

Dentro de su clausulado se acordó por las partes, en el numeral 8, que la mora en



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

el canon de arrendamiento por parte del locatario da el derecho de terminar el contrato de forma anticipada y exigir la restitución del bien dado en leasing.

Ahora, en la demanda, la parte actora afirma que los demandados incurrieron en mora en el pago del canon pactado en el contrato desde el mes de diciembre de 2021, negación indefinida que traslada la carga probatoria del hecho concreto y positivo del pago en el arrendatario o locatario quien, como ya se afirmó, debe demostrar el cumplimiento de la obligación dimanante del contrato de leasing, y que ha sido el fundamento fáctico para soportar la pretensión de restitución, por declaración unilateral de terminación del contrato por justa causa que ha hecho el arrendador-proveedor.

Ahora bien, la parte demandada no probó el hecho del pago total para enervar la pretensión, por el contrario, guardó silencio respecto de esta demanda y a lo largo del proceso, por lo que la presunción de mora sigue en pie, habilitando a este Despacho judicial para que declare terminado el contrato base de este proceso, y, en consecuencia, ordene la restitución del bien objeto del mismo.

Conclusión: Así las cosas, conforme resulta de lo expuesto, se declarará judicialmente terminado el contrato de leasing financiero Nro. 001-1261998, suscrito entre demandante y demandado, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1261998 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Medellín, UBICADO EN LA CALLE 40ASUR NRO. 24B-15 APTO. 530 T18; por mora en el pago del canon, y, como consecuencia de ello, se ordenará la entrega inmediata del bien ante descrito, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. Si en esa fecha no se hiciere la entrega formalmente, se hará de manera compulsada a través de los Juzgados Civiles Municipales de Medidas Cautelares, a quien se librá despacho comisorio.

Se condenará en costas a los demandados a favor de la sociedad demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaría del Juzgado en debida oportunidad. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del proceso.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

De acuerdo con lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD 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 Nos. 201905717-3, celebrado entre FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y los señores **RODRIGO ALBERTO ORTEGA JARAMILLO y GISELA YAMILE ZAPATA MARIN**, por mora en el pago del canon.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena a los demandados restituir a la parte demandante, en el término de **DIEZ (10) DÍAS**, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1261998 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Medellín, UBICADO EN LA CALLE 40ASUR NRO. 24B-15 APTO. 530 T18 de Medellín.

Si en esa fecha no se hiciere la entrega formalmente, se hará de manera compulsada a través de la Alcaldía de Medellín, a quien se libraré despacho comisorio.

TERCERO: Se condena en costas al demandado. Liquidense en su debida oportunidad por la Secretaría, conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del proceso.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

L.M.

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: **72328735f0f66d62eb7fc19f484685c1ed2031b0e5d12532af5bd291624a7644**

Documento generado en 30/09/2022 05:04:07 PM

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