

Proceso	Verbal de Restitución de tenencia
Demandante:	Bancolombia S.A.
Demandados:	Asociación de Organizaciones Deportivas en Antioquia - Fedelian
Radicado:	05 001 31 03 009 2020-00060 00
Decisión:	Declara la terminación del contrato de Leasing. Ordena restitución y condena en costas.
Sentencia General No.	032
Sentencia Consecutiva No.	002

JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO
Medellín, veintidós (22) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Juzgado a emitir sentencia en este proceso Verbal con pretensión de Restitución de bien inmueble objeto de contrato de Leasing, celebrado entre **BANCOLOMBIA S.A.** y la **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIÓN DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA – FEDELIAN**.

ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA

Actuando por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, **BANCOLOMBIA S.A.** presentó demanda **VERBAL** con pretensión de restitución de tenencia de bien inmueble, contra la **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIÓN DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA – FEDELIAN**, bajo causal de incumplimiento del contrato por incurrir en mora del pago del canon de arrendamiento financiero celebrado entre ellos.

Para ello se presentó como fáctico la celebración de un contrato de Leasing inmobiliario No.174541, **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** hoy **BANCOLOMBIA S.A.** entregó en arrendamiento al demandado el siguiente inmueble: Una vivienda unifamiliar compuesta por dos niveles ubicada en la calle 45 FF No.75-37, Barrio Velódromo de la ciudad de Medellín, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No.001-17669, cuyos linderos son: Por el frente o nordeste, en 12.00 metros, con la calle 45FF, antes calle 47; por el sureste, en 19.00 metros, con el lote No.4; por atrás o suroeste, en 12.00 metros, con el lote No.12; por el Noroeste, en 19.00 metros, con el lote No.6



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

Se acordó como término de duración del contrato de leasing financiero en referencia, ciento veinte (120) meses, tomando como fecha de inicio de su vigencia, el 16 de abril de 2015 (fls.3 y 15).

En lo que respecta al valor, se acordó la suma de QUINIENTOS OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/L (\$508.528.800), y, por canon o valor mensual, el valor de SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL DIECISÉIS PESOS M/L (\$7.328.016), calculado teniendo en cuenta un costo financiero del 1.02% mensual equivalente al 12.88% EA., para el primer período de revisión de la tasa para el contrato (fl.15).

2. PRETENSIONES

Se peticiona declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero o Leasing número 174541 por mora en el pago en la renta (16 de enero y 16 de febrero de 2020), y consecuentemente ordenar al locatario demandado la restitución del bien inmueble antes descrito.

3-. TRÁMITE Y RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto del 03 de marzo de la pasada anualidad, ordenándose la notificación personal a la Asociación demandada con la advertencia de contar con veinte (20) días para su defensa en réplica a la demanda. Notificación que se produjo al tenor del artículo 8º del Decreto 806 de 2020, desde el 19 de agosto de 2020, como consta dentro del plenario¹.

La parte pasiva contestó la demanda, sin embargo, al no cumplir con las exigencias previstas en el proveído del 06 de octubre de esa misma vigencia², se tuvo por no contestada (Auto del 15 de diciembre de 2020. Archivo digital No.07), y en esa medida, es posible proferir decisión de fondo, como lo autoriza el art. 385 en consonancia con el art. 384, ambos del C. G. del Proceso, previas las siguientes

¹ Archivo digital No.04. (auto del 06 de octubre de 2020).

² Archivo digital No.04.



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

CONSIDERACIONES

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

Este Juzgado cuenta con competencia en el asunto, en consideración al domicilio de la asociación demandada y a la cuantía, determinada por el valor de los cánones de arrendamiento durante el término pactado inicialmente en el contrato. Por su parte, el escrito de demanda cumple con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes y 384 del Régimen Adjetivo.

Las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y capacidad para obrar. Sin dejar de lado el interés que les asiste en el resultado de este proceso.

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 leasing inmobiliario arrimado con la demanda.

Finalmente, 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 verificar si existe causal de terminación del contrato de leasing financiero en referencia³, concretamente la mora en el pago del canon acordado mensualmente, y, de ser así, si es procedente disponer la restitución del bien inmueble dado en tenencia.

Para ello, se hará referencia a ciertos aspectos de relevancia jurídica.

2.1 El Contrato de Leasing

Está definido en el artículo 2º del Decreto 913 de 1993, así: "*Entiéndase por operación*

³ No.174541



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

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 (...)" – negritas fuera de texto-.

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"⁴. - resalto para destacar-.

Y continúa el mismo autor diciendo 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."⁵

Ahora, de la definición dada al contrato de leasing, surgen los elementos del mismo como sucede con la entrega de bienes y el pago de una renta, pero con la característica **esencial** de la **opción de compra** que se radica en el tomador/locatario (arrendatario en su significado lato), opción que debe ser ejercida sólo al final del contrato, so pena de que se desfigure la naturaleza y entidad misma del referido contrato comercial.

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 es un contrato de arrendamiento, mientras no haya sido ejercida la opción de compra.

Bajo ese entendido, 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 leasing) a otra persona que será el arrendatario, tomador o

⁴ Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos Bancarios. 5ª edición. Editorial Legis, Bogotá, 2002. Pág. 699

⁵ Rodríguez Azuero, Sergio. Op. Cit. Pág. 709 También se puede consultar a 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 DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

locatario de esa cosa, para que le dé uso y goce conforme a su naturaleza, por un tiempo determinado, **con la obligación legal de pagar un canon** y, de restituirla en buen estado, salvo el deterioro normal, al propietario que es el arrendador o proveedor o sociedad leasing, a menos que, que haga uso de la opción de compra.

Y si lo anterior es así, como parece claro que lo sea, 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 la restitución de la tenencia del bien objeto del contrato, ante el incumplimiento de la parte arrendataria o locataria, como en este caso se predica, es el proceso jurisdiccional de trámite verbal establecido en el artículo 384 del Régimen Adjetivo, al señalarse expresamente en el artículo 385 *ibídem*, 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 planteado se tramitan y deciden por los ritos del proceso de trámite verbal, con las previsiones y desarrollo de las pautas señaladas en el ya mencionado artículo 384 del Régimen Adjetivo.

Finalmente, lo manda el art. 384 nral. 4º del C. G. del P. que:

"(...)

*Si la demanda se fundamenta **en falta de pago de la renta** o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a **que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones** y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*



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

*Cualquiera que fuere la causal invocada, **el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado**, en la cuenta de depósitos judiciales, **los cánones que se causen durante el proceso** en ambas instancias, **y si no lo hiciere dejará de ser oído** hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.*

*Los cánones depositados en la cuanta de depósitos judiciales se **retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos...**”.*

2.2. El caso concreto

2.2.1. En el sub iudice se observa que la parte actora cumplió con la carga probatoria de acreditar la relación contractual entre demandante y demanda. Para ello adujo el contrato de leasing No. No.174541, que dan cuenta de quienes en la negociación intervinieron, así: **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO hoy BANCOLOMBIA S.A.** arrendataria financiera y **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIONES DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA - FEDELIAN**, en su condición de locatario, como yace documentalmente en el paginario 2 y s.s.⁶ del expediente, los que constituyen plena prueba de las condiciones que rigen el acuerdo de voluntades. Documentos que no fueron desconocidos por la parte demandada, dado que, si bien se adosó un escrito de respuestas a la demanda, se desconoce su autenticidad y procedencia en voces del decreto 806 de 2020 del Min. de Justicia, razón por la cual, realizada la exigencia por el despacho, no se cumplió y se tuvo por no contestada la demanda dentro de la oportunidad que se otorga por el legislador para el ejercicio de la defensa.

Ahora bien, bajo el entendido que no existió oposición, del análisis a los documentos que contiene los acuerdos entre los contratantes, dentro de las obligaciones acordadas, se encuentra aquella convención que regula el valor del canon a cancelar y la forma de pago, acuerdo que refiere al pago mes a mes y por espacio de 120 meses, lo que implica, que la obligación iría hasta el año **2025. Luego**, existiendo una presunción en

⁶ Archivo digital No.01.



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

favor del demandante, cuando ésta afirma que existe mora en el pago del canon de arrendamiento, y la misma no se logra desvirtuar por la entidad demandada, pues, se insiste, se tuvo por no contestada la demanda ante la falencia del cumplimiento del requisito exigido por esta agencia judicial en virtud del decreto 806 de 2020 y establecer su procedencia y autenticidad, aquella presunción de encontrarse en mora desde el 16 de febrero de 2020, queda en firme, haciéndose necesario que, se **declare** la terminación unilateral del contrato de leasing financiero en referencia por incumplirse con la obligación acordada en el mismo y, en consecuencia, disponer la restitución del bien dado en leasing o arrendamiento financiero ya descrito, objeto del presente litigio.

2.2.2. **Conclusión.** Por lo expuesto, se declarará judicialmente terminado el contrato de leasing financiero No.174541 celebrado entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO hoy BANCOLOMBIA S.A.** arrendataria en Leasing Financiero y **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIONES DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA FEDELIAN**, locatarios, por mora en el pago de los canones mensuales de enero y febrero de 2020, y en consecuencia se ordenará al demandado, restituir a la parte actora, en el término de diez (10) DÍAS contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, el siguiente bien inmueble: **"Una vivienda unifamiliar compuesta por dos niveles ubicada en la calle 45 FF No.75-37, Barrio Velódromo de la ciudad de Medellín, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No.001-17669, cuyos linderos son: Por el frente o nordeste, en 12.00 metros, con la calle 45FF, antes calle 47; por el sureste, en 19.00 metros, con el lote No.4; por atrás o suroeste, en 12.00 metros, con el lote No.12; por el Noroeste, en 19.00 metros, con el lote No.6"**.

Si en el plazo mencionado el demandado no hace voluntariamente la entrega formal del bien descrito, se hará de manera forzada, librando el respectivo despacho comisorio.

Se condenará en costas a la **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIONES DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA FEDELIAN**, a favor de la sociedad demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaría del Juzgado en su debida oportunidad. Como Agencias en derecho, se fijará **3 SMLV** que será considerada en la liquidación y a cargo de la parte demandada, esto es, **\$2'725.578** de conformidad con el numeral 1º, artículo



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

5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO 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 No.174541 celebrado entre **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** y **ASOCIACIÓN DE ORGANIZACIONES DEPORTIVAS EN ANTIOQUIA FEDELIAN**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia (mora en el pago).

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena al demandado restituir a la parte actora, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, el siguiente bien inmueble: **“Una vivienda unifamiliar compuesta por dos niveles ubicada en la calle 45 FF No.75-37, Barrio Velódromo de la ciudad de Medellín, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No.001-17669, cuyos linderos son: Por el frente o nordeste, en 12.00 metros, con la calle 45FF, antes calle 47; por el sureste, en 19.00 metros, con el lote No.4; por atrás o suroeste, en 12.00 metros, con el lote No.12; por el Noroeste, en 19.00 metros, con el lote No.6”**.

TERCERO: Disponer que, si en el plazo mencionado la Asociación demandada no hace voluntariamente la entrega formal del bien inmueble descrito, se hará de manera forzada, a través de la autoridad pertinente, para lo cual se dispondrá comisionar para la diligencia de restitución.

CUARTO: Condenar en costas a favor de la entidad demandante y a cargo del demandado, liquidación que se realizará por Secretaría del Juzgado. Como agencias en derecho, se fija la suma de tres (03) SMLMV, esto es, **\$2'725.578** y serán consideradas en la liquidación de costas en favor de la entidad demandante.



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

NOTIFÍQUESE


YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ
JUEZ

D.CH.

Firmado Por:

YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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: **0d73bccd98e27ca32d0ad75a8359d3f64eeb310b2cb9e01786f2420f98b9fadd**

Documento generado en 22/02/2021 12:36:27 PM