

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia No. 30

Radicado 760014003001202100291-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA, el cual fue promovido por la Sociedad BANCOLOMBIA S.A. antes LEASING BANCOLOMBIA S.A. actuando por intermedio de apoderado judicial contra el señor ANDRES MAURICIO SANCHEZ RODRIGUEZ.

II. ANTECEDENTES

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

1. BANCOLOMBIA S.A afirmó que suscribió contrato de arrendamiento financiero leasing No. 208784 con el señor ANDRES MAURICIO SANCHEZ RODRIGUEZ sobre el inmueble ubicado en la Carretera Cali-Jamundí Conjunto 6 Samanes del Castillo Etapa I -P.H. lote de terreno y casa (48) en Jamundí, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-949357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, destinado para vivienda, por el término de 240 meses, contados a partir del 17 de junio de 2018.
2. Que el locatario ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento incurriendo en mora desde el 17 de junio de 2020 hasta el 17 de febrero de 2021.
3. Que mediante Escritura Pública Nro. 1124 del 30 de septiembre de 2016 de la Notaría 14 de Medellín, se formalizó la fusión entre la sociedad BANCOLOMBIA S.A. y LEASING BANCOLOMBIA S.A.
4. EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del precitado contra.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído dictado el 27 de mayo de 2021, se admitió la demanda y se concedió el término de traslado de ley al demandado.

La notificación del demandado fue surtida mediante correo electrónico: amsanchez@hotmail.com, a través de la empresa Domina Entrega Total S.A.S,

cuya comunicación fue entregada el 23 de junio de 2021, es decir, que se entiende por notificado a partir del 28 de junio de 2021, término que dejó fenecer en silencio.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no acreditó el pago completo de los cánones de arrendamiento adeudados, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Tampoco se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se han hecho partes las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Un contrato de Leasing Financiero es aquel negocio jurídico, en virtud del cual una persona, denominada entidad de leasing, se obliga a transferir a otra denominado locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados, por el tiempo convenido, a cambio de un precio o tasas de arrendamiento en dinero, siendo todos los riesgos y gastos de cuenta del arrendatario, con la opción del locatario de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de otra suma determinada de dinero.

Son sujetos de este contrato: La entidad Leasing o arrendadora y el Locatario o arrendatario.

Son características del contrato de leasing:

a) Consensual. Como todo contrato, el contrato de concesión es el resultado de un acuerdo de voluntad que concluye en el perfeccionamiento con el simple consentimiento de las partes. Sin embargo el auge que ha tenido esta clase de negocio y la facultad de control, inspección y vigilancia que se le concede a la Superintendencia Financiera mueve a que se haga por escrito y en documento preimpreso en atención a que solamente son las entidades de financiamiento comercial las autorizadas para celebrar esta clase de contratos.

b) Bilateral. Necesariamente crea obligaciones para las partes, gravándolas recíprocamente.

c) De tracto sucesivo. Resulta del compromiso, en el tiempo de duración del contrato, de cumplir con las obligaciones convenidas lo que implica necesariamente una ejecución sucesiva de los actos propios del contrato, generando prestaciones que se causan periódicamente para el arrendatario o locatario.

d) Oneroso. El contrato de leasing significa una remuneración para el arrendador, en dinero, periódica, única o porcentual y en general, en cualquier otra modalidad de contraprestación que las partes acuerden, y dentro de este marco

es conmutativo, en cuanto a las prestaciones que se aprecian como equivalentes.

e) Innominado. La legislación colombiana no regula este tipo de contrato, ni el código de comercio ni el código civil lo mencionan expresamente, por lo que estos contratos se rigen por el principio de libertad contractual, pudiendo las partes pactar su forma, efectos y extinción del contrato, siempre dentro del marco general de la ley. Con todo, un sector de la doctrina insiste en considerar el leasing como un contrato nominado bajo el entendido de que varios textos legales se han comprometido en denominarlo de esa manera.

f) Principal. Surge a la vida jurídica sin requerir de obligaciones previas que deban asegurarse. Subsiste por sí solo.

El locador o empresa leasing se obliga a:

- i.** Entregar el bien para uso y goce del locatario
- ii.** Permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización. No obstante las compañías de financiamiento que celebran contratos de leasing, no asumen el mantenimiento de los bienes entregados en arrendamiento financiero por mandato del artículo 3º, literal b), del decreto 913 de 1993.
- iii.** Respetar la opción de compra.
- iv.** Adquirir el bien, cuando se trata de leasing financiero, donde es el cliente quien señala la clase de bien que le interesa para los fines de su actividad empresarial o profesional, y la entidad financiera debe proceder en consonancia con la voluntad expresada por el usuario.

El locatario está obligado a:

- i.** Pagar el precio y de no hacerlo incumple la obligación, legitimando al locador para darlo por terminado.
- ii.** Usar el bien en los términos convenidos.
- iii.** Mantener y reparar el bien y algo más, el riesgo de la cosa entregada en leasing, lo asume el locatario a pesar de que no es dueño.
- iv.** Restituir el bien. En caso de que el locatario no opte por comprar el bien y si el bien perece por hecho o culpa del locatario, este responde del valor.
- v.** Permitir la inspección del bien, lo que no supone la perturbación del uso, sino la constatación de que se está cumpliendo con el objeto del contrato.

En cuanto a los contratos atípicos, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil – mediante sentencia de 22 de octubre de 2001, Exp. 5817. con ponencia del Magistrado Jorge Antonio Castillo Rugeles, dijo:

“Cuando un contrato no se encuentra descrito en un tipo legal y, subsecuentemente, no está especialmente regulado por el ordenamiento, se denomina atípico. Por consiguiente, dada esta peculiaridad, las dificultades que rodean los contratos atípicos son fundamentalmente dos: de un lado, la de precisar su admisión y validez, habida cuenta que es necesario establecer que su función económico – social se encuentra conforme con los principios ético – jurídicos rectores del ordenamiento; y, de otro, y, de otro, la de establecer las reglas jurídicas que los disciplinan.”

En relación con este último aspecto, es decir, la disciplina normativa del contrato atípico, cabe destacar que deben atenderse, preferentemente, dada su singular naturaleza, las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público. Así mismo, les son aplicables, tanto las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes para todas las obligaciones y contratos, como las originadas en los usos y prácticas sociales: y, finalmente, mediante un proceso de autointegración, los del contrato típico con el que guarden alguna semejanza relevante"

CASO CONCRETO

En el presente asunto se evidencia que entre la Sociedad BANCOLOMBIA S.A. antes LEASING BANCOLOMBIA S.A. (arrendadora) y el señor ANDRES MAURICIO SANCHEZ RODRIGUEZ (locatario) suscribieron un contrato de arrendamiento de leasing financiero del bien inmueble, ubicado en la Carretera Cali-Jamundí Conjunto 6 Samanes del Castillo Etapa I -P.H. lote de terreno y casa (48) en Jamund, distinguido con la matrícula Inmobiliaria No. 370-949357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, destinado para vivienda, por el término de 240 meses, contados a partir del 17 de junio de 2018.

El demandante asegura en su libelo demandatorio, que el arrendatario le adeuda los cánones de arrendamiento desde el el 17 de Junio de 2020 hasta el 17 de febrero de 2021.

Del análisis de las anteriores premisas, se encuentra claro que no existe oposición por parte del demandado en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante y en cuanto a la mora en que ha incurrido sobre los incrementos a los cánones de arrendamiento.

Siguiendo las pautas establecidas por la Corte Suprema de Justicia respecto de los contratos atípicos, bien queda acreditado que se trató de un CONTRATO DE LEASING FINANCIERO, celebrado entre partes absolutamente capaces, capacidad que legalmente se presume; no se vislumbra ausencia de consentimiento, ni se alegó vicio alguno al momento de otorgarlo. La causa y objeto del contrato son lícitos, en cuanto se encuentran conformes con nuestro ordenamiento jurídico y las reglas jurídicas que lo disciplinan no aparecen vulnerando normas de orden público, siéndole aplicable a este contrato todas las normas previstas en el ordenamiento como comunes a la contratación en general y conforme con los usos y prácticas sociales vigentes.

Al observar el objeto de los contratos se denota que se trata de un documento donde la concedente entrega al concesionario la tenencia de un bien inmueble para que este sea utilizado por el locatario, para los fines que esté destinado según su naturaleza, es decir, con destinación definida en forma específica de común acuerdo por las partes. A cambio de la entrega de la mera tenencia, por el plazo estipulado el locatario queda obligado a pagar periódicamente un canon mensual de arrendamiento fijado en el contrato.

Encontrándonos frente a un contrato de arrendamiento financiero, le son aplicables las normas que regulan negocios jurídicos de esta naturaleza.

El artículo 1973 del Código Civil, define el contrato de arrendamiento indicando que es *"aquél en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce... un precio determinado"*

Por su parte, el artículo 2000 ídem señala que *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*, y el 1602 íbidem determina que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”*, el cual no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Tanto en el contrato de arrendamiento financiero objeto de este proceso, como en el arrendamiento, existe concesión de la tenencia de una cosa por una de las partes y, la otra, por dicha tenencia se obliga a pagar un precio que en el contrato las partes denominaron canon y en la parte I: CONDICIONES GENERALES, numeral veinte se determina la forma de liquidarlo e igualmente en los anexos se determina el canon a cancelar mensualmente.

En resumen, podemos afirmar sin temor a equivocarnos que en los contratos en estudio afloran los elementos esenciales de un contrato de arrendamiento que son los requisitos de validez y el acuerdo entre los contratantes en el bien objeto del contrato y en el precio. Razón suficiente para dar aplicación a las previsiones de los artículos 384 y 386 del Código General del Proceso, en caso de que se demande la restitución de tenencia.

La principal obligación del locatario, según el contrato, es la de pagar oportunamente los valores acordados como renta periódica o canon mensual de arrendamiento y en general todos los valores que se causen o se llegaren a causar como consecuencia de las estipulaciones contenidas en el contrato y conforme con lo previsto en dicho contrato el incumplimiento de esta obligación, le da derecho a la sociedad BANCOLOMBIA S.A. antes LEASING BANCOLOMBIA S.A., para darlo por terminado antes del vencimiento de los términos pactados, de acuerdo con lo establecido en la cláusula pertinente del contrato, sin que sea necesario requerimiento alguno y constitución en mora a lo que renunció expresamente el locatario (parte I condiciones generales del contrato, numeral 29).

Acreditada la existencia del contrato de leasing celebrado entre las partes, y la entrega voluntaria que la entidad arrendadora hizo al locatario del bien inmueble, bien se puede concluir que se cuenta con los elementos necesarios tanto para el perfeccionamiento de los contratos, como la acreditación de que el demandante ha cumplido su principal obligación de entregar la tenencia de la cosa.

El bien objeto del contrato se encuentran debidamente determinado, mismo cuya restitución se pretende; así mismo el contrato da cuenta del precio convenido y la parte demandante aduce incumplimiento de la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento o renta periódica.

La parte demandada no contestó la demanda, ni propuso excepciones, ni se opuso, así como tampoco se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que la sociedad demandante dijo se le adeudaba, ni aparece consignación alguna como lo establece la ley procesal por este concepto.

La no cancelación de los dineros alegados por la sociedad demandante constituye un hecho negativo no desvirtuado en este proceso. Luego, no existiendo oposición a las pretensiones y habiéndose aportado prueba documental del contrato, corresponde dictar sentencia de restitución en los términos del artículo 384 del Código General del Proceso.

En conclusión y con base en los anteriores argumentos y fundamentos, encuentra este estrado judicial procedente, conforme con la ley, declarar terminado el contrato de leasing distinguido con el número 208784 y ordenar al demandado que restituya a la sociedad demandante el bien objeto de dicho contrato y en

consecuencia así se dispondrá en la parte resolutive de esta sentencia, ordenando al extremo pasivo que restituya los bienes, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de acudir su entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario. Igualmente se dispondrá su condena en costas. Una vez surtidas las anteriores actuaciones se archivará el proceso y se cancelará su radicación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de leasing financiero No. 208784 suscrito entre la Sociedad BANCOLOMBIA S.A. antes LEASING BANCOLOMBIA S.A. (arrendadora) y el señor ANDRES MAURICIO SANCHEZ RODRIGUEZ (arrendatario) sobre el bien inmueble, ubicado en la Carretera Cali-Jamundi Conjunto 6 Samanes del Castillo Etapa I -P.H. lote de terreno y casa (48) en Jamund, distinguido con la matrícula inmobiliaria de la nomenclatura urbana de esta ciudad, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-949357de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado ANDRES MAURICIO SANCHEZ RODRIGUEZ realice la **restitución** del bien inmueble ubicado en la Carretera Cali-Jamundi Conjunto 6 Samanes del Castillo Etapa I -P.H. lote de terreno y casa (48) en Jamund, distinguido con la matrícula inmobiliaria de la nomenclatura urbana de esta ciudad, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-949357de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **a favor** de la Sociedad BANCOLOMBIA S.A. en el término de **diez (10)** días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a lanzarlo con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a comisionar.

TERCERO: Se condena en costas al demandado, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.750.000.00).**

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
ELIANA M. NINCO ESCOBAR.
Juez

a.m.

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL SECRETARIA

En Estado No. 144 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **06 de septiembre de 2021**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui
Secretaría

Firmado Por:

Eliana Mildreth Ninco Escobar
Juez
Civil 001
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Cali

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: **40df1d3e4eaa3829a4710d2d293fb0748bd5d38e6883497d38e3aece351ab864**

Documento generado en 03/09/2021 04:21:31 PM