

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho el presente proceso, para proferir sentencia, hoy primero de diciembre de 2021.

JULIAN ROLANDO GALINDO RODRIGUEZ
SECRETARIO

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



Libertad y Orden

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia N° 281/

Referencia: DECLARATIVO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Radicación: 760013103018-2021-00077-00

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Demandados: CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ

Procede este Estrado Judicial a proferir el fallo que en Derecho corresponda dentro de este proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble, instaurado por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., por conducto de apoderado judicial, en contra del señor CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ.

RESUMEN DE LOS HECHOS:

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda se pueden resumir así:

El BANCO DE OCCIDENTE S.A., celebró contrato de arrendamiento financiero mediante CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. 180-100458, de fecha 10 de julio de 2014, con el demandado CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ, como locatario del inmueble Casa No. 48 Esquinera I y los Parqueaderos No. 45 y 46. Sencillos – I Etapa que forman parte del Conjunto Residencial Samanes del Lili - Propiedad Horizontal, inmueble ubicado en la Carrera 86 # 34-50, identificada con matrícula inmobiliaria No. 70-699477, 370699533, 370-699534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle.

El contrato de leasing habitacional se celebró por el término de 240 meses, obligándose a pagar un canon mensual inicial por valor de \$ 1.349.444,00, la parte demandada no ha cancelado el valor de los cánones mensuales de arrendamiento desde el 29 de mayo de 2021, quien además renunció expresamente al requerimiento legal para ser constituida en mora, tal como lo establece el contrato de leasing, por lo que la parte actora solicita la terminación del contrato y sus consecuencias.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto del 4 de junio de 2021, se admite la demanda, ordenando la notificación al demandado en la forma indicada en la ley, y disponiendo el correspondiente traslado.

El demandado quedó notificado el día 22 de junio de 2021, a través de la empresa de correo "CERTIMAIL", quien expidió la respectiva constancia de entrega. Durante el término de traslado el demandado envió un correo a nombre propio, pero no contestó la demanda ni acreditó el pago de los cánones adeudados para ser oído, de ahí que mediante providencia del 18 de noviembre de 2021 se tuvo por no contestada la demanda.

Sin pruebas pendientes por practicar, procede el Despacho a emitir este fallo.

Se encuentra el proceso en estado de tomar la decisión de fondo, lo que se hará previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con el Decreto 913 de 1993 y demás normas concordantes, el leasing financiero es un contrato mediante el cual una compañía de financiamiento comercial denominada leasing entrega a una persona natural o jurídica denominada el locatario la mera tenencia de un activo productivo que ha adquirido para ese específico fin y que el locatario ha seleccionado para su uso y goce, a cambio de un canon periódico durante el plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituya a su propietario o se transfiera al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquisición que, generalmente, se pacta en su favor.

En el citado Decreto, se definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera. "Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiado su uso y goce a cambio de 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". De esta forma quedó tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero.

Elementos esenciales del leasing financiero: De acuerdo con la mencionada regla jurídica, se observan:

- a) La entrega de un bien para su uso y goce
- b) El establecimiento de un canon periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.
- c) La existencia en favor del locatario de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las pretensiones a su cargo.
- d) Que el bien objeto de leasing sea susceptible de producir renta.

Dentro de las principales obligaciones de los contratantes, se advierte que por parte de la compañía de leasing frente al locatario están:

- a) Entrega del bien para su uso y goce.
- b) Transferirle el dominio cuando ejerza la opción de adquisición pactada a su favor y cancele su valor.

De la misma manera, **por parte del locatario se hallan:**

- a) La de pagar el canon en los plazos establecidos.
- b) La de hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento.
- c) La de permitir la inspección del bien.
- d) La de restituir el bien a la leasing si no ejerce la opción de adquisición.
- e) La de asegurar el bien objeto del contrato.

Entre las **causales para terminar el contrato de leasing**, se advierten:

- a) Finalización del plazo.
- b) El mutuo acuerdo entre las partes.
- c) Terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.**
- d) Las demás obligaciones estipuladas en el contrato.

CASO CONCRETO

Pretende la parte demandante que se declare judicialmente la terminación del contrato leasing citado en precedencia, suscrito entre BANCO DE OCCIDENTE S.A., y el señor CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ, por incumplimiento del mismo, debido a la mora en el pago de los cánones, en consecuencia se ordene la restitución inmediata de los bienes inmuebles antes referenciados en favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., así como su entrega en favor de dicha entidad por intermedio de su apoderada judicial, y se condene al demandado al pago de las costas.

En el presente asunto se encuentra demostrada la existencia del contrato leasing No. 180-100458, debidamente aportado con la demanda, así mismo la prueba del incumplimiento del locatario en los pagos de los cánones, ante la afirmación indefinida en ese sentido por parte del demandante y sin que esta fuera refutada por parte de demandado; por lo tanto, se extracta que están dados los requisitos para la terminación del mismo.

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es una ley para los contratantes y si en él, las partes establecieron que terminaría por el vencimiento del plazo estipulado y, además, que la leasing podría darlo por terminado, entre otras razones, como lo es la mora en el pago de los cánones pactados, así como cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato procediendo el locatario a renunciar a cualquier requerimiento privado o judicial al igual que a la constitución en mora, debe interpretarse que para terminar unilateralmente el contrato de leasing, basta con que la parte cumplida, sin necesidad de notificación al locatario sobre el incumplimiento de las obligaciones del contrato, lo demande, aduciendo simplemente que se adeudan los cánones de arrendamiento financiero afirmación que, se itera, por ser de carácter negativo indefinida no requiere prueba.

El artículo 1546 del Código Civil, consagra la acción resolutoria de los contratos, al establecer que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, advirtiendo no obstante que doctrinal y jurisprudencialmente, cuando de contrato de tracto sucesivo o de cumplimiento periódico se trata, como lo son los de leasing en arrendamiento comercial, no podría permitirse, por razones obvias, la resolución del contrato que ya ha producido efectos pasados, sino que lo que debe operar es su terminación, tal como se ha solicitado; por lo tanto, si como en este caso, el incumplido es el locatario, la compañía de leasing tendrá derecho a exigir la devolución de los bienes inmuebles, sin perjuicio de las demás obligaciones y sanciones que se hayan pactado en el contrato.

Constatándose, en efecto, que el demandado no propuso excepciones, resulta que al hallarse probado esto último, de conformidad con la ley contractual, le asiste derecho legítimo al Banco para pedir la terminación del contrato.

De conformidad con lo anterior, y al observarse que se dan los presupuestos suficientes para que prospere la demanda, este despacho proferirá sentencia de fondo, ordenando a la parte demandada la restitución de los bienes inmuebles arrendados mediante el sistema de leasing financiero, lo cual deberá ocurrir dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Las costas corren a cargo del demandado, para cuya liquidación se tendrá en cuenta lo consagrado en el artículo 366 del C.G.P. y el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 C.S.J., en cuanto a las agencias en derecho respectivas, fijándolas en suma equivalente a UN (1) SMLMV, habida cuenta la pretensión del asunto, la duración del proceso y la falta de oposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali Valle, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

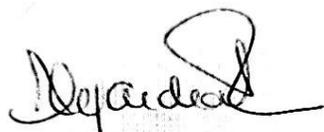
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Financiero número 180-100458, celebrado entre el BANCO DE OCCIDENTE S.A., y el señor CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ, el cual recae sobre los bienes inmuebles descritos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia, se ordena al demandado CESAR AUGUSTO ARENAS JIMENEZ, que en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al demandante BANCO DE OCCIDENTE S.A., los bienes inmuebles objeto del contrato descrito en la parte superior.

TERCERO: Si no se cumple con la restitución en el término estipulado, se llevará a cabo la diligencia de entrega, para lo cual se pedirá apoyo suficiente a las autoridades competentes y por secretaría se libraré el Despacho comisorio respectivo con destino a los Juzgados Civiles Municipales – REPARTO (Conocimiento Exclusivo de los Despachos Comisorios)

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y en favor del demandante, las que serán liquidadas por Secretaría, conforme a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P., para tal efecto, se fijan las agencias en derecho en la suma equivalente a UN (1) SMLMV. (Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE



ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTINEZ
JUEZA