

## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

<b>Procedimiento</b>	Verbal de Restitución de inmueble
<b>Demandante</b>	Bancolombia S.A.
<b>Demandado</b>	Jorge Humberto Trujillo González
<b>RadicadoNo.</b>	05001-31-03-003- <u>2019-00519</u> -00
<b>Asunto</b>	Estima pretensiones. Condena en costas.
<b>Sentencia N°</b>	15

### 1. OBJETO

Procederá el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de Leasing Financiero N° 125250 suscrito entre las partes, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

### 2. PARTE EXPOSITIVA

**2.1. De lo pretendido:** La parte demandante busca que se declare judicialmente terminado el contrato de Leasing Nro. 125250 suscrito entre Bancolombia S.A y Clara Inez Trujillo González, posteriormente cedido a la persona natural demandada, mediante el cual se dio en arrendamiento los bienes inmuebles “*apartamento 306, parqueadero y cuarto útil 65 del conjunto residencial Balcón de Los Búcaros PH*”, ubicados en Medellín y que como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución inmediata de los referidos bienes a la demandante y se condene en costas a la demandada.

**2.2. La causa *petendi*** se sustenta de la siguiente manera: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Leasing Financiero Nro. 125250, con la Clara Inez Trujillo González como locataria, siendo cedido posteriormente al aquí demandado; mediante dicho contrato se entregó la tenencia los bienes inmuebles antes referenciados.

Señaló, que el contrato se pactó por una duración de 240 meses a partir del 20 de junio de 2011, con canones mensuales aproximados de \$1.930.418. Finalmente,

puso de presente que el extremo pasivo incumplió con el pago de los cánones causados a partir del 5 de julio de 2019.

**2.3. Del Trámite.** La demanda fue admitida por auto del 23 de octubre de 2019, el cual fue notificado debidamente al demandado por conducta concluyente desde el 24 de agosto de 2020; sin que dentro del término se realizara pronunciamiento alguno, razón por la cual se aplicarán las consecuencias legales que dicha omisión comparta conforme al artículo 384 Numeral 3° del C. G. del P.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1. De los requisitos formales del proceso.** El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

**3.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.** En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados producto de los bienes inmuebles dados en tenencia por el contrato de Leasing financiero celebrado, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Deberá entonces este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de Leasing y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

**3.3. Del Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.** Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación le ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing financiero y al contrato de arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de Leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o Leasing”, no se ocupó de darle definición, regulación o claridad

alguna; sin embargo, al nominarlo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de Leasing Financiero nos presenta el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1993: *“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 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 manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 368 del C. G. del P. y en las normas especiales consagradas en el Art. 384 ibídem.

Así las cosas, en el caso que nos atañe, se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento financiero Leasing sobre bienes inmuebles. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a **Bancolombia S.A** como arrendadora o entidad financiera y al demandado Jorge Humberto Trujillo González, como locatario luego de ocupar la posición contractual que le cediere la señora Clara Inez Trujillo González. Además (fl.23), se señala en el mismo, que el término de duración inicial del contrato sería de **240 meses**, los bienes objeto de tenencia, la designación del canon de arrendamiento; y el término en el que debería cancelarse cada una de las mensualidades allí pactadas.

Observa esta Dependencia, que el contrato adosado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

De este modo, debe proseguirse al análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución de los bienes.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que el demandado incumplió su obligación de pago desde el 5 de julio de 2019.

Téngase presente que sobre la mora, debe señalarse que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”<sup>2</sup>.*

A este tenor, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”<sup>3</sup>.*

Para concluir este punto, debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

De lo anterior se colige que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la parte pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba, sin que la misma hubiere emitido pronunciamiento alguno frente a los hechos, pese a que fue debidamente notificada.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a que: ***“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*** (Negrillas del Despacho).

---

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

**3.4. Conclusión y costas:** De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose por no contestada la demanda, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiende a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes.

#### 4. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### FALLA

**Primero: Declarar** judicialmente terminado el contrato de Leasing Financiero No. 125250 celebrado entre **Bancolombia S.A** en calidad de arrendador y **el señor Jorge Humberto Trujillo González** en calidad de locatario, por haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de julio de 2019; respecto de los bienes inmuebles que se relacionan a continuación:

*“Apartamento 306 del conjunto residencial Balcón de Los Búcaros PH, con matrícula inmobiliaria 001684480.*

*Parqueadero y cuarto útil 65, del conjunto residencial Balcón de Los Búcaros PH, con matrícula inmobiliaria 001684402”.*

**Dirección de ubicación de los bienes: Cra 29#5-61. Medellín.**

**Segundo: Ordenar** como consecuencia de la terminación del contrato de Leasing financiero, la **restitución** de los bienes aludidos en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la dependencia competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

**Tercero: Condenar** en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P. Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija la suma de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

**NOTIFÍQUESE**  
**Firma electrónica.**  
**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 003 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:

**45981d84772ac5096b1ab68f33548924a3e37b2085731cbcf83e8d540acb963c**

Documento generado en 08/02/2021 07:10:02 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**