

Constancia secretarial: En este proceso está pendiente decidir sobre el posible allanamiento a las pretensiones de la demanda presentado por la parte demandada. A despacho para que provea. Medellín, catorce (14) de septiembre de 2021.

JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
Secretario.



JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado no.	05001 31 03 006 - 2019 - 00639 - 00
Proceso	Verbal
Demandante	Banco de Occidente S.A
Demandada	Londcar S.A.
Sentencia Gral.	245
Sentencia Verbal	14
Asunto	Accede a solicitud de allanamiento- Declara terminado el contrato de leasing. Ordena restitución.

Objeto de la providencia.

Procederá el Despacho a resolver sobre la solicitud de allanamiento a las pretensiones de la demanda elevada por la parte accionada, y consecuentemente sobre la pretensión de restitución del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-230234 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, el cual fue entregado en leasing financiero, mediante contrato No. 180-103217.

Antecedentes.

Conforme lo narrado en el libelo introductorio, la sociedad Londcar S.A., el y Banco de Occidente S.A., suscribieron el día 30 de diciembre de 2014 el contrato de leasing financiero No. 180-103217, cuyo objeto fue el inmueble identificado folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-230234 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte. Se estableció un término de duración del convenio, de 120 meses, y puso de presente la entidad demandante, que el extremo pasivo incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento fijados en el contrato, encontrándose en mora desde el 30 de enero de 2019.

En virtud de lo anterior, la parte demandante pretende la terminación del aludido contrato de leasing, invocando como causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, y de manera consecencial, pretende la restitución del bien objeto del contrato.

Trámite procesal.

Por auto del doce (12) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) se admitió la demanda, y se ordenó a notificación personal de la entidad demandada, deber procesal cumplido por la parte demandante, pues acreditó la notificación mediante aviso, al tenor de lo dispuesto en el artículo 292 del Código General del Proceso, trámite procesal que fue reconocido mediante auto del diez (10) de noviembre de 2020.

Dentro del término previsto para ello, la parte demandada arrimó memorial allanándose a las pretensiones de la demanda, junto con un acta de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades del 20 de octubre de 2020.

En virtud de lo anterior, esta dependencia judicial estimó que no era competente para seguir tramitando el presente trámite verbal con disposición especial, de conformidad con los parámetros insertos en el artículo 22, en armonía con el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, y en consecuencia, el expediente híbrido fue remitido a la Superintendencia de Sociedades.

Por medio de auto del treinta (30) de agosto de 2021, la Superintendencia de Sociedades ordenó devolver el presente trámite verbal a esta dependencia judicial, argumentando para ello, que los únicos procesos que pueden ser incorporados al trámite concursal son los procesos ejecutivos en virtud del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006.

Una vez recibido el expediente judicial, y en vista de la determinación adoptada por la Superintendencia de Sociedades, encuentra esta dependencia judicial procedente continuar en la etapa procesal correspondiente, previas las siguientes:

Consideraciones.

En la medida que la Superintendencia de Sociedades, estimó que no era competente para adelantar el presente trámite verbal con disposición especial, y en consecuencia ordenó la devolución del presente litigio, procede entonces esta agencia judicial a realizar los siguientes análisis, previo a adoptar cualquier decisión.

1. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados, por la entidad demandada, y acordados dentro de un contrato de leasing suscrito entre las mismas, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada; y por el contrario, la misma arrimó al plenario escrito en el cual manifiesta expresamente allanarse a las pretensiones de la demanda.

Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

En el presente evento, se pretende la terminación de un contrato de leasing financiero. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona al **Banco de Occidente S.A.** como entidad financiera arrendadora, y la entidad **Londcar S.A.**, en calidad de locatario. Igualmente, se señala que el término de duración inicial del contrato sería de ciento veinte (120) meses, que comenzaron a contar a partir del treinta (30) de diciembre de dos mil catorce (2014). En el contrato se indican el bien objeto de tenencia, designándose debidamente el canon, y el término en el que debería cancelarse la mensualidad.

Se observa además que el contrato presentado con el escrito de demanda, cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales vigentes.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato, bajo la presunta causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que el demandado **incurrió en mora** por los cánones causados a partir de noviembre de 2019.

A propósito de la mora, conviene indicar que *“...es un estado de incumplimiento calificado¹, 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”².*

Igualmente, la Honorable Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, ha indicado que *“...la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato...”³* Advirtiendo igualmente, que *“...si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato...”⁴.*

¹ CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de diciembre de 1982, no publicada.

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

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).

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

Atendiendo a que la entidad demandada, se allanó a las pretensiones de la demanda, al tenor de lo dispuesto en el artículo 98 del Código General del Proceso, y que en dicho escrito se cumplen con las exigencias de dicha norma para ello; en este caso se derivarán para la parte demandada las consecuencias legales de dicho allanamiento, conforme a lo estipulado en el artículo 384.3 del C. G. del P., el cual indica que **“...Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”**. Lo anterior, en la medida que esta dependencia judicial no advierte que se presente algún tipo de fraude, colusión o similar.

En ese orden de ideas, puede colegirse que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuar la mora que se le imputa, para evitar que la demanda salga avante.

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 allanada la demanda, por lo que en la misma no se plantea oposición fáctica y jurídica a la pretensión, no se considera necesaria ninguna apreciación adicional.

En consideración a las anteriores premisas, se accederá a la declaratoria de terminación contractual por mora en el pago de la renta pactada; a la restitución del inmueble entregado en tenencia a la parte demandada en virtud de dicho convenio que se termina; y las costas procesales serán a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho, la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos \$ **908.526**, al amparo de lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura – sala administrativa.

En mérito de las anteriores consideraciones, el *Juzgado Sexto 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 número No. 180-103217, celebrado entre Banco de Occidente S.A., como arrendador, y por la empresa Londcar S.A., en calidad de locatario, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria

No. 01N-230234 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte; por las razones antes enunciadas.

Segundo: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de leasing habitacional, la restitución del bien aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los DIEZ (10) DIAS siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con la diligencia de entrega respectiva, comisionando para ello a los señores Jueces Civiles Municipales de Medellín con funciones para adelantar despachos comisorios, o a quien haga sus veces para efectos de esta diligencia, a quien se le enviará el despacho comisorio respectivo con los insertos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente sentencia.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante, en las cuales se incluiran las agencias en derecho fijadas en las consideraciones de este fallo. Por secretaría liquídense las costas en su debida oportunidad.

Cuarto: La presente sentencia fue firmada de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a la normatividad legal vigente, y a los Acuerdos emanados de los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura de Antioquia, con ocasión de la emergencia sanitaria decretada por el virus del Covid-19.

Notifíquese y Cúmplase.



Mauricio Echeverri Rodríguez

Juez

Cc

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 17/09/2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. 142



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO**