



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín D. E de C. T. e I, trece (13) de enero dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA	001
PROESO	VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE:	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
DEMANDADO:	GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y OTRA
RADICACIÓN:	05 001 31 03 010 2022 00296 00
ASUNTO:	ORDENA TERMINACIÓN CONTRATO, RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE, CONDENA EN COSTAS.

I. ASUNTO A RESOLVER.

Procede el Despacho a emitir fallo en el proceso de Restitución del Bien mueble entregado en leasing, instaurado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO en contra de GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA.

II. ANTECEDENTES.

1.- **LO PEDIDO.** FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO promueve demanda en proceso de restitución de tenencia de bienes inmuebles en contra de FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO (arrendador quien se denominara FNA), pretendiendo la terminación del contrato de leasing habitacional número 201804669-3, suscrito en diciembre 18 de 2018 por mora en el pago de las mensualidades desde octubre 16 de 2021 hasta la fecha, y la restitución de los bienes dados en leasing habitacional, el cual se describe

CONTRATO 201804669-3

El FNA adquiere mediante escritura número 689 de abril 9 de 2019 de la Notaría única del círculo de Caldas los inmuebles objeto de restitución, y cede a los locatarios el derecho de uso y habitación sobre los inmuebles de folio de matrícula inmobiliaria números 001-1273368, 001-1273206 y 001-1273257, matriculados en la ORIP DE MEDELLÍN, ZONA SUR. Se trata de

inmuebles ubicados en la cra. 50 N°. 145sur-85, apto. 307 de la torre 1, celda vehicular 7 (307) y cuarto útil 19 (319), torre parque, que hace parte de la urbanización torres del sur P.H., etapa 1 de Medellín. Contrato mediante el cual el FNA hace entrega del uso y goce de los inmuebles descritos a título de mera tenencia a los locatarios GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA.

2.- LOS HECHOS: Afirma la demanda que mediante documento privado suscrito el 18 de noviembre de 2018, contrato de leasing habitacional número 201804669-3 FNA entregó a título de arriendo a los señores GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA los inmuebles descritos, contrato que tenía un valor de \$195'000.000,00, plazo de duración de 360 cánones mensuales por valor de \$1'614.111,46 cada uno, siendo pagadero el primero en abril 15 de 2020; afirma que los locatarios se encuentra en mora en el pago de los cánones desde octubre 16 de 2021, por lo que se solicita la terminación del contrato y la restitución del bien.

3.- DEL TRÁMITE IMPARTIDO. El libelo fue admitido mediante auto del 31 de agosto de 2022 (consecutivo 003.). Siendo notificada la demandada de la forma prevista por el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 (consecutivos 008 y 009), sin que haya hecho pronunciamiento frente a los hechos y pretensiones de la demanda, no hubo oposición; lo que hace procedente dar aplicación a las previsiones del artículo 384-3 del Código General del Proceso.

III. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales. Revisada la actuación, no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, teniendo en cuenta que se reúnen los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al plenario, así como el interés obra obrar, tanto por activa como por pasiva.

2.- De la normatividad que rige la materia. Conforme el artículo 384 numeral 3° del C.G.P, es procedente resolver de instancia emitiendo la decisión que en derecho corresponde, luego de realizar la valoración de la prueba allegada al proceso.

A su vez, el Decreto 913 de 1993, 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, 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 periodo una opción de compra.”*

El leasing, según se ha explicado por la doctrina, es un contrato en virtud del cual una compañía de financiamiento comercial denominada LEASING, entrega a una persona natural o jurídica denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un activo que ha adquirido para el efecto y que éste último ha seleccionado para su uso y goce a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.

Es así como dentro de las características del leasing podemos destacar las siguientes: -Es un contrato de carácter comercial, pues por lo general este tipo de contrato lo celebran grandes empresas con el fin de obtener una utilidad. -Es innominado pues en Colombia no se encuentra regulado por las normas del código de comercio, el cual define los contratos comerciales. -Es un contrato de carácter consensual pues para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes contratantes. -Es bilateral pues ambas partes contratantes le asisten obligaciones. -Es oneroso pues reviste unas utilidades para quien recibe el arrendamiento y posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genera la utilidad de la compra. Al igual que el arrendatario recibe los beneficios que el uso de la cosa le pueda otorgar. -Es de tracto sucesivo pues el contrato se va desarrollando de manera continua. es un contrato de carácter principal, es decir, que no requiere de la existencia -Es otro contrato para poder existir.

3.- Pronunciamiento de la la Corte Constitucional sobre el contrato de leasing. En sentencia T-734 de 2013, indicó lo siguiente: *“El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien*

de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados.”

Desde el punto de vista jurisprudencial, el contrato de leasing fue entendido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002 de la siguiente manera:

“Un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”¹

4.- Del caso en concreto. En este evento se advierte que la demandada no propuso excepciones dentro de la oportunidad establecida por el artículo 384 del C.G.P, por lo que se dan los presupuestos para emitir sentencia finalizadora de la instancia.

Tenemos entonces que para probar la celebración del contrato de leasing habitacional entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO y los señores

¹ Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Citado sentencia T- 734 de 2013

GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA, con la demanda se allegó el contrato celebrado entre las partes (consecutivo 002, fls. 63), documento con el que se demuestra que efectivamente FONDO NACIONAL DEL AHORRO, le entregó en arrendamiento financiero a la demandada GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA, los siguientes bienes inmuebles:

CONTRATO 201804669-3

matrícula inmobiliaria números 001-1273368, 001-1273206 y 001-1273257, matriculados en la ORIP DE MEDELLÍN, ZONA SUR. Se trata de inmuebles ubicados en la cra. 50 N°. 145sur-85, apto. 307 de la torre 1, celda vehicular 7 (307) y cuarto útil 19 (319), torre parque, que hace parte de la urbanización torres del sur P.H., etapa 1 de Medellín

Contrato en el que se establece en el numeral IX, a folios 15, CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, el no pago oportuno de los cánones, como causal para darlo por terminado con justa causa.

Por tanto, conforme a la voluntad de las partes contratantes resulta indiscutible que el incumplimiento en el pago del canon periódico conduce a la mora y da derecho a la restitución de los bienes entregados en leasing; por lo que procederemos a establecer, al encontrarse en mora la locatoria: GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA, que asiste a la ARRENDADORA el derecho de pedir la restitución de los bienes objeto del contrato pretendidos dando este por terminado.

Siendo congruentes con la demanda, y atendiendo el silencio de la accionada, es procedente dar aplicación a las prescripciones del artículo 384 del C.G.P, esto es, dar por terminado el contrato de LEASING HABITACIONAL y ordenar la restitución de los bienes entregados a dicho título.

Por lo anterior, se impone acceder a las pretensiones, como quiera que con la demanda se aportó prueba documental del contrato de leasing financiero celebrado y la parte actora como causal de expiración del contrato invocó la mora en el pago de los cánones, permitiendo inferir al despacho que efectivamente incumplió la obligación a su cargo. En consecuencia, al

arrendador le asistía el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes, como ocurre en el caso que nos ocupa.

VI. CONCLUSION

En este orden de ideas, se declarará judicialmente terminado el contrato de LEASING HABITACIONAL objeto del proceso, contrato número 201804669-3 sobre los inmuebles de folio de matrícula inmobiliaria números 001-1273368, 001-1273206 y 001-1273257, matriculados en la ORIP DE MEDELLÍN, ZONA SUR; inmuebles ubicados en la cra. 50 N°. 145sur-85, apto. 307 de la torre 1, celda vehicular 7 (307) y cuarto útil 19 (319), torre parque, que hace parte de la urbanización torres del sur P.H., etapa 1 de Medellín

IV. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO los contratos de LEASING HABITACIONAL número 201804669-3 suscrito en diciembre 21 de 2016 entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, como arrendador, y GUSTAVO CORREA ROLDÁN Y DORA MARÍA PALACIO ACOSTA (locatarios), por mora en el pago de las correspondientes mensualidades.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES dados en Leasing:

CONTRATO 201804669-3, matrícula inmobiliaria números 001-1273368, 001-1273206 y 001-1273257, matriculados en la ORIP DE MEDELLÍN, ZONA SUR. Inmuebles ubicados en la cra. 50 N°. 145sur-85, apto. 307 de la torre 1, celda vehicular 7 (307) y cuarto útil 19 (319), torre parque, que hace parte de la urbanización torres del sur P.H., etapa 1 de Medellín

Restitución que se hará en un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. Si hubiera renuencia para cumplir esta orden, se comisionará para su entrega forzosa, previa petición que haga la parte actora.

TERCERO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandada al liquidarse por secretaría, inclúyanse como agencias en derecho, la suma de dos millones de pesos (\$2'000.000,00) (Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, artículo 5-1-b.)

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Mario Alberto Gomez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 010
Medellin - Antioquia

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: **75ba1dae5a74441f46fc460d80a3c56bb87cc443091248e35cec147cbffbdb**

Documento generado en 13/01/2023 06:52:16 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>