JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, catorce de noviembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal – Restitución
Demandante	Davivienda S.A.
Demandado	Acyonex S.A.S.
Radicado	05001 31 03 011 **2021-00458** 00
Asunto	**Terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora. Ordena restitución.**

Entra el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de bienes dados en leasing instaurado por Davivienda S.A. en su calidad arrendador, en contra de la sociedad Acyonex S.A.S., en calidad de locataria, por mora en el pago de las rentas periódicas de amortización.

ANTECEDENTES

El 06 de mayo de 2019 se celebró el contrato de leasing No. 001-03-0001009424 entre Davivienda S.A. como arrendador, y la sociedad Acyonex S.A.S., como arrendataria (locataria), sobre los siguientes bienes inmuebles:

- **APARTA-OFICINA No. 1301** (CARRERA 29 C # 10C-125 INT 1301 dirección catastral): Situado en el Nivel 13 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -125.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249107 de la ORIP Medellín Zona Sur.

  Código Catastral: 050010105140700040037901130001

- **PARQUEADERO No. 02018** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02018 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249073 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 050010105140700040037901020018

- **PARQUEADERO No. 02019** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02019 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249074 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 050010105140700040037901020019

- **PARQUEADERO No. 02020** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02020 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249075 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 050010105140700040037901020020

- **PARQUEADERO No. 02021** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02021 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249076 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002l

- **PARQUEADERO No. 02022** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02022 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249077 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002 2

- **PARQUEADERO No. 02023** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02023 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249078 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002 3

En el contrato se acordó el término de diez años, equivalentes a ciento veinte (120) meses y un canon mensual variable.

Igualmente, el 01 de noviembre de 2017 se celebró el contrato de leasing No. 001-03-0001005140 entre Davivienda S.A. como arrendador, y la sociedad Acyonex S.A.S., como arrendataria (locataria), sobre los siguientes bienes muebles:

- **UN (1) CAMION SENCILLO.**
  TIPO COMBUSTIBLE: DIESEL.
  LINEA: NPR
  SERVICIO: PUBLICO.
  MARCA: CHEVROLET.
  MODELO: 2018
  SERIE: 9GDNPR751JB009932
  MOTOR: 4HK1584933
  CILINDRAJE: 5193
  COLOR: BLANCO GALAXIA.
  PLACA: EQX 464

- **UNA (1) CARROCERIA**
  MARCA: AMANDA LUCIA JARAMILLO A/CARROCERIAS LIBERTAD.
  MODELO: 2018.
  EJES: N/A.
  SERIE: 9GDNPR751JB009932.
  LINEA: NPR

En el contrato se acordó el término de cinco años, equivalentes a sesenta (60) meses y un canon mensual variable.

En la actualidad y de acuerdo con lo manifestado por la parte demandante, el locatario adeuda los cánones de arrendamiento causados con ocasión al contrato de leasing No. 001-03-0001009424 desde mayo de 2021, y los causados con ocasión al contrato de leasing No. 001-03-0001005140 desde julio de 2021, siendo entonces la mora la causal invocada para la declaratoria de terminación de los contratos y las consecuentes ordenes de restitución.

Mediante auto del primero de febrero de dos mil veintidós se admitió la demanda en los términos solicitados por la parte actora (archivo 004, expediente digital), y se ordenó la notificación de la parte demandada.

La sociedad demandada Acyonex S.A.S. fue notificada del presente proceso a través de curador *ad litem* (archivo 024, expediente digital), el cual, dentro del término previsto por la ley, allegó contestación a la demanda, sin embargo, no formuló excepciones con estricta observancia de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 96 del Código General del Proceso.

Así las cosas, conforme lo prevé el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, habrá de proferirse la respectiva decisión de fondo con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Previo a la formulación del problema jurídico a resolver dentro del asunto que hoy ocupa la atención del Despacho, se advierte que en el *sub examine*, se desprende claramente la existencia de los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin que el Juzgado advierta alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Teniendo en cuenta la relación fáctica que dio origen a la acción, el problema jurídico consiste en determinar, si se cumplen o no los requisitos legales para dar por terminado los contratos de Leasing suscritos entre Davivienda S.A. como arrendador, y la sociedad Acyonex S.A.S., en su calidad de locataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Con la finalidad de resolver el planteamiento trazado, ha de precisarse lo siguiente:

1. En materia probatoria el artículo 164 del C.G.P, consagra que *"toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*". Así mismo, los artículos 167 ibidem y 1757 del Código Civil, establecen que las partes están obligadas a probar el supuesto de hecho de las normas jurídicas que consagran el derecho que reclaman; el no hacerlo conlleva inexorablemente a la negativa de este.

2. Por su parte, el artículo 1602 del Código Civil señala *que "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" –aplicable por remisión del art. 822 del C.Co-*. A su vez, el artículo 1603 ibidem, dispone que los contratos *"deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".*

3. El artículo 2º del Decreto 913 de 1993, refiriéndose al leasing financiero señala:

"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 período una opción de compra. En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que se conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento, se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad".

Se colige de la anterior disposición que, las personas naturales o jurídicas pueden contratar con personas jurídicas que se dedican a operaciones de Leasing para la adquisición de bienes muebles o inmuebles previo uso y goce por medio del arrendamiento durante determinado tiempo, con el pago de los respectivos cánones de amortización. Con estos se va financiando el valor del bien y al vencimiento del término de duración del contrato, es posible pagar a la arrendadora el saldo faltante para completar el precio convenido, mediante el ejercicio de la opción de compra que le otorga la ley.

Como todo contrato existen obligaciones para la empresa de Leasing, a saber: 1º) Entregar el bien para el uso y goce del locatario; 2º) Permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización; 3º) Respetar la opción de compra que tiene el arrendatario; 4º) y cuando de leasing financiero se trata, adquirir el bien señalado por el cliente para los fines de su actividad empresarial o profesional.

En lo que toca con el locatario o arrendatario, sus obligaciones se contraen a: 1º) Pagar los cánones en los términos y plazos pactados; 2º) Usar el bien en los términos convenidos; 3º) Mantener y reparar el bien, 4º) Restituir el bien al vencimiento del término del contrato en caso de que se haya optado por no comprarlo, o no se convenga en la prórroga o en otro contrato, 5º) Permitir la inspección del bien.

Frente al incumplimiento de estas obligaciones, la empresa de Leasing en su calidad de arrendador está legitimada para exigir la restitución del bien objeto del contrato, ya sea judicial o extrajudicialmente. Por lo tanto, cabe advertir que las causales de extinción de las obligaciones que del contrato de leasing surgen, vienen a ser las mismas estipuladas por el artículo 1625 del Código Civil.

Por supuesto, en aplicación del artículo 1602 del Código Civil, las obligaciones que en primera medida rigen la conducta de las partes, son las pactadas expresamente en el documento escrito que contiene las cláusulas respectivas.

Refuerza lo anterior, lo expuesto por la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de 13 de diciembre de 2002, al precisar las siguientes consideraciones: *"el contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que no puede ser gobernado exclusiva y delanteramente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que éstos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo. No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por "las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden*

público"; en segundo lugar, por "las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales" y, finalmente, ahí sí, "mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante" (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía, como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico.".

Por consiguiente, como en la legislación comercial no se regula de forma expresa lo relativo al *"contrato de arrendamiento financiero leasing con opción de compra",* se debe acudir en primera medida a los pactos del contrato ajustados por las partes, a las normas aplicables a todo negocio jurídico, y finalmente a la analogía con relación a las normas del contrato similar (por ej. el arrendamiento).

CASO CONCRETO

Según lo manifestado en libelo genitor del proceso, Davivienda S.A. entregó a título de arrendamiento a la sociedad Acyonex S.A.S. unos bienes muebles e inmuebles, acuerdo que, como puede verificarse en los anexos allegados con la demanda se consignó en los contratos de arrendamiento financiero Leasing No. 001-03-0001005140 (vehículo) y 001-03-0001009424 (inmuebles), documentos privados que constituyen plena prueba del acuerdo de voluntades entre la parte demandante y la demandada, contrato al que se le confiere el suficiente alcance probatorio conforme las disposiciones del artículo 244 y 260 del Código General del Proceso.

Acorde con lo señalado, dentro del contrato de arrendamiento los bienes fueron adquiridos por Davivienda S.A. para entregarlos a título de arrendamiento financiero leasing al locatario y se pactaron unos cánones de arrendamiento variables. De acuerdo a lo consignado en el libelo demandatario, el demandado se encuentra en mora con relación al pago de los periodos con ocasión al contrato de leasing No. 001-03-0001009424 desde mayo de 2021, y los causados con ocasión al contrato de leasing No. 001-03-0001005140 desde julio de 2021.

La parte actora cumplió con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del Código General del Proceso demostrando el título de tenencia, pesaba entonces sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, el pago de los cánones de arrendamiento señalados como morosos, en la forma y oportunidades debidos, según los términos del contrato. Ciertamente, demostrada la obligación, estaba a cargo del accionado demostrar su solución (art. 167 del C.G.P, y 1757 del C.C.).

El no pago de los cánones durante los meses a que alude la parte demandante, es la causal que se invoca entonces, para solicitar la restitución de los bienes dados en arrendamiento financiero leasing, la cual no fue desvirtuada por la parte demandada. Es que demostrada la existencia de la obligación, la alegación de falta de pago es una negación indefinida, que debía ser desvirtuada por el extremo pasivo acreditando la solución de la misma (art. 167 del C.G.P).

En consecuencia, el Despacho declarará terminados los contratos de arrendamiento financiero Leasing No. 001-03-0001009424 y No. 001-03-0001005140 que vinculan a las partes involucradas en el presente proceso de restitución y ordenará a la parte accionada a hacer entrega a Davivienda S.A. de

los bienes que le fueran proporcionados en tenencia como consecuencia de los referidos contratos dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, advirtiendo que, de no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente, para efectuar la diligencia de entrega, previa notificación de fecha y hora de la misma.

A la luz de lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso y en el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, se condenará a la parte demandada a pagar costas a favor de la parte demandante, fijándose las agencias en derecho en la suma equivalente a dos (2) SMLMV. Liquídense por la secretaría del Juzgado.

DECISIÓN

Por todo lo dicho, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR TERMINADOS** los contratos de arrendamiento financiero Leasing No. 001-03-0001005140 (vehículo) y 001-03-0001009424 (inmuebles), celebrados entre Davivienda S.A. en su calidad arrendador, y la sociedad Acyonex S.A.S., como locataria, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, cuyos bienes dados en tenencia se relacionan a continuación:

Contrato de arrendamiento financiero Leasing No 001-03-0001009424:

- **APARTA-OFICINA No. 1301** (CARRERA 29 C # 10C-125 INT 1301 dirección catastral): Situado en el Nivel 13 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -125.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249107 de la ORIP Medellín Zona Sur.

  Código Catastral: 050010105140700040037901130001

- **PARQUEADERO No. 02018** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02018 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249073 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 050010105140700040037901020018

- **PARQUEADERO No. 02019** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02019 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249074 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 050010105140700040037901020019

- **PARQUEADERO No. 02020** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02020 dirección catastral): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249075 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002O

- **PARQUEADERO No. 02021** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02021 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249076 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002I

- **PARQUEADERO No. 02022** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02022 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249077 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002O

- **PARQUEADERO No. 02023** (CARRERA 29 C # 10C-119 INT 02023 DIRECCION CATASTRAL): Situado en el Nivel 2 del Edificio SELECT P.H. en el Municipio de Medellín, en la carrera 29 C No. 10 C -119.

  Matricula Inmobiliaria 001-1249078 de la ORIP Medellín Zona Sur

  Código catastral: 05001010514070004003790102002S

Contrato de arrendamiento financiero Leasing No. 001-03-0001005140:

- **UN (1) CAMION SENCILLO.**
  TIPO COMBUSTIBLE: DIESEL.
  LINEA: NPR
  SERVICIO: PUBLICO.
  MARCA: CHEVROLET.
  MODELO: 2018
  SERIE: 9GDNPR751JB009932
  MOTOR: 4HK1584933
  CILINDRAJE: 5193
  COLOR: BLANCO GALAXIA.
  PLACA: EQX 464

- **UNA (1) CARROCERIA**
  MARCA: AMANDA LUCIA JARAMILLO A/CARROCERIAS LIBERTAD.
  MODELO: 2018.
  EJES: N/A.
  SERIE: 9GDNPR751JB009932.
  LINEA: NPR

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se **ORDENA LA RESTITUCIÓN** de los referidos bienes a cargo del locatario (Acyonex S.A.S) y a favor del arrendador financiero (Davivienda S.A.). Para tal efecto, se concede la sociedad Acyonex S.A.S., el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, para que en forma voluntaria haga entrega de aquellos a Davivienda S.A. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de entrega.

TERCERO: Se condena en costas a la parte vencida. Se fijan como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante el equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, conforme el Acuerdo PSAA-16 -10554 del 05 de agosto de 2016. Liquídense por la secretaria del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

JUEZ