

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, fecha al pie de la firma electrónica

REFERENCIA.	VERBAL (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO)
Demandante.	BANCO DE OCCIDENTES.A.
Demandado.	MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO
Radicado.	050013103011 2023-00327-00
Asunto.	Sentencia
Tema.	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución

La parte ejecutante acreditó el envío del auto admisorio, de la demanda y sus anexos como un mensaje de datos a la parte demandada al correo electrónico: maguardiac@hotmail.com , obteniendo resultado positivo de entrega el día 20 de febrero de 2024 (archivos 12 y 13); por lo tanto y habida cuenta que dicha notificación reúne los requisitos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y obra constancia del acuse de recibido de ésta, se tiene notificado personalmente del auto admisorio al demandado: Sr. Marco Aurelio Guardia Castro.

La parte ejecutada pese a estar debidamente notificada del auto admisorio librado en su contra, dentro del término del traslado para ejercer la defensa, no presentó oposición alguna.

ANTECEDENTES

El día 18 de abril de 2018, el señor MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO, celebró contrato de leasing habitacional N.º 180-123765, el cual tiene por objeto los siguientes bienes: APARTAMENTO 202, PARQUEADERO Y CUARTO UTIL N° 10, que hacen parte del EDIFICIO MANZANARES PROPIEDAD HORIZAONTAL, P.H, ubicado en la cra. 72 C N° 1 - 20, Medellín-Antioquia, identificados con matrícula inmobiliaria N° 001-650377 Y 001-650349. La duración del contrato de leasing, fue de 240 meses, contados desde el 30 de mayo de 2018, fecha de iniciación.

Que el señor MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO, se obligó a pagar los cánones bajo las siguientes condiciones: -Valor del primer canon fijo: \$ 2.571.779,00 - Costo financiero del canon: 9.889220793% M.V, equivalente al 10.35% efectivo anual.

El valor de los inmuebles objeto del contrato de leasing habitacional N.º 180-123765 fue de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS M.L (\$268.914.000,00).

En la actualidad y de acuerdo con lo manifestado por la parte demandante, el sr. MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO incumplió con el pago de los cánones en la forma pactada, incurriendo en mora en el pago de la cuota-canon desde el 1° de febrero de 2023, siendo entonces la mora la causal invocada para la declaratoria de terminación del contrato y la consecuente orden de restitución.

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

En todo proceso es deber del fallador, aún de oficio, controlar su validez, constatando la concurrencia de los presupuestos procesales, la ausencia de situaciones que impidan un fallo material y la concurrencia de las condiciones de exigibilidad de la pretensión.

La acción aquí ejercida debe ser analizada de fondo porque existe competencia para conocer de ella, las partes ostentan capacidad de goce y de ejercicio, y la demanda se consideró idónea formalmente desde el inicio y a lo largo del trámite, en decisiones que no fueron desvirtuadas.

Sobre la regulación legal del contrato de arrendamiento financiero (leasing)

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado (Cfr. artículo 1.973 del Código Civil).

Tratándose del o Leasing figura especial del derecho mercantil, el Decreto 913 de 1993 señala en su Artículo 2°: ***“Entiéndese (sic) 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 arrendamiento 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 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.”.

Sobre la finalidad del proceso de restitución del bien dado en arrendamiento

Mediante el proceso de restitución que se tramita bajo las normas reguladoras del procedimiento verbal contenido en los artículos 384 y siguientes del C.G.P. se busca primordialmente la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, más no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos por un proceso de otra naturaleza.

Dicha pretensión de restitución, deberá soportarse en el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, como es el caso en que éste omita el pago de los cánones mensuales en los términos estipulados por la legislación vigente y conforme a las condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, pues, así como el arrendador tiene la obligación de permitir el goce de la cosa, el arrendatario tiene la de pagar el canon en la forma y términos convenidos, y

el incumplimiento de esta obligación, lógicamente habilita al arrendador para pretender la restitución del bien cuya tenencia se ha entregado.

La causal de terminación del contrato de leasing por falta de pago de los cánones mensuales cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido constituido por el no pago. Al respecto, ha establecido la Corte Constitucional¹: *“No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.”*

Así las cosas, es el demandado-locatario quien frente a una acción de restitución ejercida en su contra por incumplimiento en el pago de las mensualidades de renta, tiene la carga de la prueba para acreditar que canceló todos los cánones siguiendo los lineamientos y condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, para de ésta forma desvirtuar las pretensiones que soportan la demanda y continuar con el desarrollo y ejecución del contrato.

En el caso concreto, la entidad actora pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento leasing habitacional N.º 180-123765 por la causal de falta de pago de los cánones de leasing que el locatario debía pagar y que corresponden a los periodos mensuales desde el 1º de febrero y 1º de agosto de 2023. En consecuencia, solicitó se ordene la entrega de los inmuebles, imponiendo la correspondiente condena en costas.

Como prueba de la relación tenencial, allegó junto con el libelo genitor el contrato de leasing que recoge la voluntad de los contratantes arrendador y arrendatario.

El contrato contiene como principales condiciones las siguientes:

CONTRATO	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO
-Fecha de iniciación del plazo: 30 de mayo de 2018	Inmuebles apartamento con M.I 001-650377 y M.I. 001-650349.
-Fecha de terminación del contrato: 30 de mayo de 20238	
-Valor del canon inicial: \$2.571.779	

¹ Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993.

-Forma de pago: mensual vencido	
------------------------------------	--

Los cánones de arrendamiento debidos a voces de la entidad demandante y de los que el locatario no aportó el respectivo pago son entre el 1° de febrero de 2023 y 1° de agosto de 2023.

La anterior situación ha generado un incumplimiento del contrato por parte del locatario conforme a las cláusulas inmersas del acuerdo de voluntades, lo que implica la imposición de la sanción consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador y la inmediata entrega de los bienes.

Pesaba pues sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, lo cual no se verificó en el trámite procesal.

Todo lo anterior, obliga a proceder con la declaratoria de la terminación del contrato objeto de la demanda y las consecuencias legales y procesales que tal decisión conlleva.

En mérito de lo expuesto, 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. Se tiene notificado personalmente al demandado: MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO identificado con la c.c. No. 9.137.667 al tenor de lo consagrado en el canon 8° de la ley 2213 de 2022.

SEGUNDO. DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing habitacional No. 180-123765, celebrado entre EL BANCO DE OCCIDENTE S.A. en su calidad arrendador, y el sr. MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO, como locatario-arrendatario, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, cuyos bienes dados en tenencia se relacionan a continuación: APARTAMENTO 202, PARQUEADERO Y CUARTO UTIL N° 10, que hacen parte del EDIFICIO MANZANARES PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H, ubicados en la cra. 72 C N° 1 – 20 de la ciudad de Medellín.

TERCERO. Como consecuencia de la anterior declaración, se ORDENA LA RESTITUCIÓN de los referidos bienes a cargo del locatario-arrendatario: sr. MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO y a favor del arrendador financiero: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Para tal efecto, se concede al sr. MARCO AURELIO GUARDIA CASTRO, 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 los bienes enunciados en el numeral 2° al BANCO DE OCCIDENTE

S.A. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de entrega.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. 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. Liquidense por la secretaria del Juzgado.

QUINTO. La presente sentencia se notificará de conformidad con el artículo 295 del Código General de Proceso.

6.

NOTIFÍQUESE

DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

Juez

Firmado Por:

David Adolfo Leon Moreno

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011

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: **a8dc6981180e624fe09f7ea9f686a8c79ab901eae0eec9a92c1c33a494cb0a4e**

Documento generado en 29/04/2024 02:39:08 p. m.

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

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