

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte

REFERENCIA.	VERBAL (RESTITUCION DE MUEBLE ARRENDADO)
Demandante.	BANCOLOMBIA S.A
Demandado.	URBIX SAS antes COIMPO SAS
Radicado.	050013103011 2019-0465-00
Asunto.	Sentencia
Tema.	Termina contrato de arrendamiento financiero y ordena restitución

La entidad financiera BANCOLOMBIA S.A. actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de URBIX SAS antes COIMPO SAS para que previos los trámites del proceso verbal de restitución de mueble arrendado, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero Leasing número 182283 celebrado el 28 de agosto de 2015, por la causal de falta de pago de cánones de arrendamiento, se ordene la entrega del mueble a la demandante y se imponga la correspondiente condena en costas.

Soporta la demanda el contrato de arrendamiento financiero con las siguientes características, al igual que los siguientes hechos:

CONTRATO DE LEASING No. 182283	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO	CANONES NO PAGADOS
<i>-Fecha de iniciación del plazo:</i> 23 de septiembre de 2015	LINEA DE PROCESAMIENTO BLOQUES PREFABRICADOS EN CONCRETO, REFERENCIA BQ 60-40 PLUS, AÑO DE FABRICACIÓN 2014	23/06/2019 \$ 4.051.516
<i>-Termino de duración contrato:</i> 60 meses		23/07/2019 \$ 4.266.326
<i>-Valor del canon inicial:</i> 4.307.307		23/08/2019 \$ 4.263.752
<i>-Forma de pago:</i> mensual		23/09/2019 \$ 4.264.164

Dentro de la actuación procesal, se tiene que mediante providencia del 19 de noviembre de 2019 se admitió la demanda, ordenando su notificación al demandado y otorgándole el traslado por el término de veinte (20) días para realizar el pronunciamiento de rigor y solicitar las pruebas que considerase pertinentes.

Notificada en debida forma la demandada del auto admisorio de la demanda a través de correo electrónico enviado a su dirección gerencia@coimpo.com el día 15 de octubre de 2020, dirección autorizada por la demandada en su certificado de existencia y representación, y de cuyo recibido existe reporte de la empresa DOMINA ENTREGA TOTAL SAS. Dentro del término del traslado aquel no se pronunció al respecto.

Cumplido el trámite previsto para esta clase de procesos resulta oportuno resolver el mérito de este y en orden a ello se precisa realizar 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 arrendamiento financiero o Leasing figura especial del derecho mercantil, el Decreto 913 de 1993 señala en su Artículo 2º: ***“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 arrendamiento 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-arrendatario 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, el actor pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero Leasing número 182283 celebrado el 28 de agosto de 2015 por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento que el locatario debía pagar y que corresponden a los periodos y valores del 23/06/2019 \$ 4.051.516, 23/07/2019 \$ 4.266.326, 23/08/2019 \$ 4.263.752 y 23/09/2019 \$ 4.264.164. En consecuencia, solicitó se ordene la entrega del mueble, imponiendo la correspondiente condena en costas.

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

El contrato contiene como principales condiciones las siguientes:

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

CONTRATO DE LEASING No. 182283	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO
-Fecha de iniciación del plazo: 23 de septiembre de 2015	LINEA DE PROCESAMIENTO BLOQUES PREFABRICADOS EN CONCRETO, REFERENCIA BQ 60-40 PLUS, AÑO DE FABRICACIÓN 2014
-Termino de duración contrato: 60 meses	
-Valor del canon inicial: 4.307.307	
-Forma de pago: mensual	

Los cánones de arrendamiento debidos a voces de la entidad demandante y de los que el locatario no aportó el respectivo pago son:

CANONES NO PAGADOS
23/06/2019 \$ 4.051.516
23/07/2019 \$ 4.266.326
23/08/2019 \$ 4.263.752
23/09/2019 \$ 4.264.164

La anterior situación ha generado un incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria 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 del bien.

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.

A mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, 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,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento número 182283 celebrado el 28 de agosto de 2015 entre BANCOLOMBIA S.A. y la empresa URBIX SAS antes COIMPO SAS por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento que la locataria debía pagar y que corresponden a los periodos y valores del 23/06/2019 \$ 4.051.516, 23/07/2019 \$ 4.266.326, 23/08/2019 \$ 4.263.752 y 23/09/2019 \$ 4.264.164.

SEGUNDO. IMPONER a la parte demandada empresa URBIX SAS antes COIMPO SAS, la obligación de restituir a la demandante BANCOLOMBIA S.A. el bien mueble que a continuación se describe, a la ejecutoria de esta sentencia.

LINEA DE PROCESAMIENTO BLOQUES PREFABRICADOS EN CONCRETO, REFERENCIA BQ 60-40 PLUS, AÑO DE FABRICACIÓN 2014.

TERCERO. Si vencido el término de ejecutoria de la presente providencia la demandada no ha realizado la entrega material del bien descrito, directamente a la entidad arrendadora, la parte actora así lo hará saber al despacho con el fin de realizar la comisión a la autoridad respectiva, para que por su intermedio se haga entrega real y material de dicho bien a la demandante a través de su apoderado judicial.

CUARTO. CONDENAR EN COSTAS a la demandada y en favor de la demandante. Liquidense por la Secretaría.

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

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,



BEATRIZ ELENA RAMIREZ HOYOS

Se deja constancia en el sentido de indicar que la presente providencia fue revisada y suscrita atendiendo a lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11520, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11556 y Acuerdo PCSJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura y el Artículo 11 del Decreto 491 de 2020 emitidos con ocasión de la emergencia sanitaria y cuarentena decretadas por el virus COVID 19.