

REFERENCIA.	VERBAL (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO)
Demandante.	DAVIVIENDA S.A.
Demandado.	INDUSTRIAS AQUILES SAS
Radicado.	050013103011 2021-00254-00
Asunto.	Sentencia
Tema.	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós

La entidad BANCO DAVIVIENDA S.A. actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de INDUSTRIAS AQUILES SAS para que previos los trámites del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento número 001-03-010839 celebrado entre Leasing Bolívar S.A. quien fue absorbida por BANCO DAVIVIENDA S.A., y la demandada, el 17 de agosto de 2005, por la causal de falta de pago de impuestos, contribuciones, paz y salvo de impuesto predial y valoración e impuesto de industria y comercio; además, cuotas de administración; también para que se ordene la entrega del bien a la demandante y se imponga la correspondiente condena en costas.

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

Contrato	Bien objeto de arrendamiento	Periodos no pagados por concepto de impuestos, contribuciones, paz y salvo de impuesto predial y valoración e impuesto de industria y comercio																																																															
001-03-010839 Celebrado el 17 de agosto de 2005	Local 1er piso ciudadela comercial Unicentro Medellín (carrera 66 B # 34 A – 76) M.I. 001-568179	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Valor</th> <th>Factura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11.02.2021</td><td>\$7.074.357</td><td>11215446327062</td></tr> <tr><td>25.06.2020</td><td>\$7.300.607</td><td>12205442382433</td></tr> <tr><td>11.02.2019</td><td>\$6.636.054</td><td>11195400812222</td></tr> <tr><td>09.02.2018</td><td>\$6.442.767</td><td>18180002936404</td></tr> <tr><td>08.11.2017</td><td>\$1.646.082</td><td>15150001979712</td></tr> <tr><td>08.08.2017</td><td>\$1.646.082</td><td>15150001779070</td></tr> <tr><td>05.05.2017</td><td>\$1.646.082</td><td>15150001641473</td></tr> <tr><td>17.02.2017</td><td>\$1.646.082</td><td>15150001472480</td></tr> <tr><td>10.02.2016</td><td>\$6.392.552</td><td>18180001397121</td></tr> <tr><td>29.10.2015</td><td>\$1.551.589</td><td>1415145783700</td></tr> <tr><td>29.07.2015</td><td>\$1.551.589</td><td>1315148070761</td></tr> <tr><td>30.04.2015</td><td>\$1.551.589</td><td>15150000499870</td></tr> <tr><td>06.02.2015</td><td>\$1.551.589</td><td>1115143268260</td></tr> <tr><td>27.10.2014</td><td>\$1.506.398</td><td>1414149915092</td></tr> </tbody> </table> <p>Periodos no pagados por concepto de cuotas de administración</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Valor</th> <th>Factura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2021.03.04</td><td>\$268.130</td><td>32230</td></tr> <tr><td>2021.04.07</td><td>\$3.456.490</td><td>32559</td></tr> <tr><td>2021.05.05</td><td>\$3.265.483</td><td>32890</td></tr> <tr><td>2021.06.03</td><td>\$3.082.955</td><td>33220</td></tr> <tr><td>2021.07.05</td><td>\$3.154.283</td><td>33553</td></tr> </tbody> </table>	Fecha	Valor	Factura	11.02.2021	\$7.074.357	11215446327062	25.06.2020	\$7.300.607	12205442382433	11.02.2019	\$6.636.054	11195400812222	09.02.2018	\$6.442.767	18180002936404	08.11.2017	\$1.646.082	15150001979712	08.08.2017	\$1.646.082	15150001779070	05.05.2017	\$1.646.082	15150001641473	17.02.2017	\$1.646.082	15150001472480	10.02.2016	\$6.392.552	18180001397121	29.10.2015	\$1.551.589	1415145783700	29.07.2015	\$1.551.589	1315148070761	30.04.2015	\$1.551.589	15150000499870	06.02.2015	\$1.551.589	1115143268260	27.10.2014	\$1.506.398	1414149915092	Fecha	Valor	Factura	2021.03.04	\$268.130	32230	2021.04.07	\$3.456.490	32559	2021.05.05	\$3.265.483	32890	2021.06.03	\$3.082.955	33220	2021.07.05	\$3.154.283	33553
Fecha	Valor	Factura																																																															
11.02.2021	\$7.074.357	11215446327062																																																															
25.06.2020	\$7.300.607	12205442382433																																																															
11.02.2019	\$6.636.054	11195400812222																																																															
09.02.2018	\$6.442.767	18180002936404																																																															
08.11.2017	\$1.646.082	15150001979712																																																															
08.08.2017	\$1.646.082	15150001779070																																																															
05.05.2017	\$1.646.082	15150001641473																																																															
17.02.2017	\$1.646.082	15150001472480																																																															
10.02.2016	\$6.392.552	18180001397121																																																															
29.10.2015	\$1.551.589	1415145783700																																																															
29.07.2015	\$1.551.589	1315148070761																																																															
30.04.2015	\$1.551.589	15150000499870																																																															
06.02.2015	\$1.551.589	1115143268260																																																															
27.10.2014	\$1.506.398	1414149915092																																																															
Fecha	Valor	Factura																																																															
2021.03.04	\$268.130	32230																																																															
2021.04.07	\$3.456.490	32559																																																															
2021.05.05	\$3.265.483	32890																																																															
2021.06.03	\$3.082.955	33220																																																															
2021.07.05	\$3.154.283	33553																																																															

Dentro de la actuación procesal, se tiene que mediante providencia del 21 de septiembre de 2021 se admitió la demanda, ordenando su notificación a la demandada y otorgándole el traslado por el término de veinte (20) días para realizar el pronunciamiento de rigor y solicitar las pruebas que considerase pertinentes.

La demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda a través de correo electrónico. Dentro del término del traslado no hubo pronunciamiento ni oposición.

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 y otros rubros periódicos, 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 y otros rubros periódicos, 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.

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

En el caso concreto, la entidad actora pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento leasing por la causal de falta de pago de impuestos, contribuciones, paz y salvo de impuesto predial y valoración e impuesto de industria y comercio; además, cuotas de administración. En consecuencia, solicitó se ordene la entrega del inmueble, 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:

Contrato	Bien objeto de arrendamiento
001-03-010839 Celebrado el 17 de agosto de 2005	Local 1er piso ciudadela comercial Unicentro Medellín (carrera 66 B # 34 A – 76) M.I. 001-568179

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

Periodos no pagados por concepto de impuestos, contribuciones, paz y salvo de impuesto predial y valoración e impuesto de industria y comercio		
Fecha	Valor	Factura
11.02.2021	\$7.074.357	11215446327062
25.06.2020	\$7.300.607	12205442382433
11.02.2019	\$6.636.054	11195400812222
09.02.2018	\$6.442.767	18180002936404
08.11.2017	\$1.646.082	15150001979712
08.08.2017	\$1.646.082	15150001779070
05.05.2017	\$1.646.082	15150001641473
17.02.2017	\$1.646.082	15150001472480
10.02.2016	\$6.392.552	18180001397121
29.10.2015	\$1.551.589	1415145783700
29.07.2015	\$1.551.589	1315148070761
30.04.2015	\$1.551.589	15150000499870
06.02.2015	\$1.551.589	1115143268260
27.10.2014	\$1.506.398	1414149915092

Periodos no pagados por concepto de cuotas de administración

	Fecha	Valor	Factura
	2021.03.04	\$268.130	32230
	2021.04.07	\$3.456.490	32559
	2021.05.05	\$3.265.483	32890
	2021.06.03	\$3.082.955	33220
	2021.07.05	\$3.154.283	33553

La anterior situación ha generado un incumplimiento del contrato por parte del arrendatario 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 001-03-010839 celebrado entre Leasing Bolívar S.A. quien fue absorbida por BANCO DAVIVIENDA S.A., y la demandada INDUSTRIAS AQUILES SAS, el 17 de agosto de 2005, por la causal de falta de pago de impuestos, contribuciones, paz y salvo de impuesto predial y valoración e impuesto de industria y comercio; además, cuotas de administración que la demandada debía pagar conforme sus obligaciones contractuales, conceptos que quedaron relacionados a lo largo de la providencia.

SEGUNDO. IMPONER a la parte demandada INDUSTRIAS AQUILES SAS la obligación de restituir a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. el bien inmueble Local 1er piso ciudadela comercial Unicentro Medellín (carrera 66 B # 34 A – 76), distinguido con M.I. 001-568179, a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO. Si vencido el término de ejecutoria de la presente providencia la demandada no ha realizado la entrega material de los bienes 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.

3

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos
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: **1fc9ee9829c0bdcc5b820b757d35f83b41bcf176d69b38fdbb155c691d7a35c0**

Documento generado en 25/01/2022 09:49:20 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>