



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, ocho (08) de junio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No	94 de 2021
PROCESO	VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
DEMANDADO	JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO
RADICADO	05001-31-03-014-2020-00147-00
TEMA	SE DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR INCUMPLIMIENTO. SE ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

Agotado el trámite propio de esta instancia, procede el Despacho a definir la litis, dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE, incoado por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. contra JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín, SCOTIABANK COLPATRIA S.A., a través de apoderada judicial, propuso demanda Verbal de Restitución de inmueble arrendado, contra el señor JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO, con base en los siguientes,

1.1 Fundamento fáctico

Narra la demanda que el día 9 de julio de 2015, SCOTLABANK COLPATRIA S.A., celebró con el señor JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO, en calidad de locatario, un contrato de leasing financiero (Nº 2179), mediante el cual, aquel entregó a este, a

título de arrendamiento, el uso y el goce de los siguientes bienes inmuebles: Consultorio No. 219, parqueadero No. 99131, Consultorio No. 230 y parqueadero No. 99134, los cuales forman parte de la Unidad Médica Las Vegas PH Etapa 1, distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-574348, 001-574245, 001-574392 y 001-574248, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

Expone que de acuerdo a lo pactado en el contrato, el pago del primer canon, se hizo exigible el 9 de agosto de 2015, y los siguientes de manera sucesiva el mismo día de cada mes, hasta la cancelación del valor total financiado; que conforme a ello, el locatario cumplió con el pago mensual hasta el canon correspondiente al vencimiento del 9 de octubre de 2019, incurriendo en mora a partir del 9 de noviembre de 2019, por lo que el saldo del valor del capital financiado a la fecha de la presentación de la demanda es de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$199.760.938.00).

Finalmente, informa que el Locatario renunció expresamente a la formalidad del requerimiento para ser constituido en mora.

1.2. Peticiones

Con fundamento en los anteriores hechos, pretende la demandante:

Declarar que el señor JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO, en su calidad de locatario, incumplió con el pago de los cánones dentro del término estipulado en el contrato de leasing financiero No. 2179, desde el 09 de noviembre de 2019.

Que, en virtud de lo anterior, se declare terminado el contrato de leasing financiero identificado con el No. 2179.

Que se ordene al demandado a restituir a SCOTIABANK COLPATRIA S.A., los bienes inmuebles descritos, dentro del término legalmente establecido, previo

pago de los impuestos, sanciones y demás gastos que de acuerdo a lo establecido en el contrato leasing, estén a su cargo.

Que en caso de que el demandado no proceda conforme a lo anterior, se comisione a la autoridad competente, para que sea ésta quien haga la diligencia de entrega de los bienes.

Que durante el proceso no se escuche al demandado, mientras no demuestre haber consignado a órdenes del despacho judicial, el valor total de los cánones, demás conceptos adeudados, junto con su componente financiero (intereses corrientes y de mora) según la tasa máxima que, para este tipo de intereses autoricen las disposiciones legales.

1.3. Trámite de la instancia

Luego de subsanados los requisitos que dieron origen a la inadmisión, mediante providencia del 28 de agosto de 2020 se admitió la demanda, realizando las prevenciones de ley de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso y ordenando la notificación de la parte demandada.

Posteriormente, por auto de fecha 3 de mayo de 2021, se tuvo notificado por conducta concluyente al demandado JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO, quien dentro del término de traslado no emitió pronunciamiento, por lo que se tuvo por no contestada la demanda en proveído del 25 del mismo mes y año.

II. CONSIDERACIONES

2.1 Problema jurídico

Se trata, en este momento procesal de establecer, si como consecuencia de la falta de pago del canon de arrendamiento de los bienes inmuebles dados en leasing, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución de los mismos.

Así entonces, estando en la oportunidad procesal para ello, y al no encontrarse vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral tercero del artículo 384 del C.G.P.

2.2. De los presupuestos procesales

En términos generales se entiende por presupuestos procesales, las condiciones que se requieren para que la relación jurídica procesal nazca, se desenvuelva y culmine con una sentencia de mérito. Según CALAMANDREI, *"son los requisitos necesarios para que pueda constituirse un proceso válido o una relación procesal válida, también las condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable, sobre la demanda, a fin de que se concrete el poder-deber del Juez de proveer sobre el mérito"*.

Los requisitos de demanda en forma, capacidad procesal para ser parte, y competencia del juez, se cumplen, en tanto hace presencia la capacidad de los extremos de la Litis quienes han estado debidamente representados en el proceso. Así mismo, la demanda se observa formalmente apta y es competente este juzgado para conocer la acción promovida.

2.3. Presupuestos materiales

Con relación a los presupuestos materiales, tenemos que ostentan dicha calidad, la legitimación en la causa o interés sustancial para obrar, que en el caso bajo examen posee el demandante, al acreditar con el contrato de leasing aportado a este proceso, su calidad de arrendador; y el demandado como locatario, está igualmente legitimado por pasiva, dado el incumplimiento señalado por el actor respecto de las obligaciones contenidas en el contrato referido. Por tanto, queda claro que existe una relación entre ambas partes y participación en el hecho que originó la formulación de la demanda.

Aunado a ello, de la demanda se desprende una correcta acumulación de pretensiones, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, por lo que se encuentran debidamente identificados los presupuestos materiales necesarios para

proferir sentencia de fondo.

2.4 El contrato de leasing, o arrendamiento financiero

Cabe precisar que, inicialmente nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing, arrendamiento financiero, y al contrato de arrendamiento. No obstante, específicamente refiriéndonos al contrato del Leasing, y más concretamente, el Financiero, el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1.993, lo definió así:

"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 de 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".

Sin embargo, y pese a que como se indicó, nuestra legislación no se ha encargado de definir y regular el contrato de leasing financiero, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo determinó en cuanto a sus características principales, en sentencia del 22 de julio de 2015, radicado N° 11001 31 03 039 2009 00161 01, M. P. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, señalando que:

En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, "cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general" (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico (...)

(...) debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva

(negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462).

Y más adelante agregó:

"La función económica y la utilidad social del contrato no generan dudas, en la medida en que financia la tenencia de un bien al empresario o usuario, con ventajas tributarias y fiscales, pagando un canon o renta mensual, manteniendo siempre la opción de compra del mismo"

Sentadas las anteriores premisas sustanciales, hemos de decir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 385 del C. G. del P., que en materia de restitución de tenencia remite al Art. 384 ibídem, el cual en su numeral 3 reza: *"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*.

III. CASO CONCRETO

De los requisitos exigidos en el artículo 384 del C.G.P., tenemos que en el sub examine se acompañó a la demanda copia del contrato de leasing N° 2179, suscrito por BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., hoy SCOTIABANK COLPATRIA S.A., en calidad de arrendador y el señor JUAN CARLOS SALAZAR

GIRALDO como locatario, documento que constituye plena prueba de la relación arrendataria contractual entre las partes.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal del arrendatario la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el asunto a estudio se imputa incumplida sin que el demandado haya demostrado lo contrario, puesto que guardó absoluto silencio, a sabiendas que tenía la carga de demostrar, si era del caso, la extinción de la obligación imputada, ya mediante recibos de pago expedidos por la arrendadora o mediante consignación, cosa que no se demostró, ya que ni siquiera se dio respuesta a la demanda, pese a estar notificado en legal forma.

Consecuente con lo anterior, para esta Agencia Judicial es claro que el demandado ha incumplido indudablemente el contrato de leasing por él suscrito, dando lugar a su terminación, acorde a los artículos 1546 en armonía con el literal 4 del artículo 2008 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, dentro de las causales de terminación de contrato se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en él consignadas (clausula décimo novena).

Imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato resulta su terminación, máxime si se recuerda que el artículo 1602 del Código Civil aplicable a todo tipo de contratación ya sea civil o comercial, reza: "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*", y en este caso, el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento genera la terminación del contrato de leasing habitacional, por expreso convenio de las partes.

Por las anteriores razones, se procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P. que reza:

"AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

IV. CONCLUSIÓN

Así las cosas, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por la demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de Leasing entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados; resulta procedente la declaratoria de terminación del contrato de Leasing y como consecuencia de ello, la restitución de los bienes inmuebles dados en calidad de arriendo, los cuales se describen a continuación:

Consultorio No. 219, parqueadero No. 99131, Consultorio No. 230 y parqueadero No. 99134, los cuales forman parte de la Unidad Médica Las Vegas PH Etapa 1, distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-574348, 001-574245, 001-574392 y 001-574248, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín; los cuales se encuentran ubicados, los consultorios en la calle 2 Sur N° 46-55 y los parqueaderos en la calle 2 Sur N° 46-23, de esta ciudad

Aunado a ello, se condenará en costas a la parte demandada, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo N° PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura

Corolario de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE 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 EL INCUMPLIMIENTO del demandado, frente al contrato de Leasing N° 2179, suscrito por BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., hoy SCOTIABANK COLPATRIA S.A., en calidad de arrendador, y el señor JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO como locatario, de conformidad a lo expuesto en las consideraciones precedentes.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se DECLARA judicialmente terminado el contrato de Leasing N° 2179, celebrado entre SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y el señor JUAN CARLOS SALAZAR GIRALDO, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: ORDENAR al demandado a RESTITUIR a la parte demandante los bienes inmuebles descritos en la parte motiva de esta providencia, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento; entrega que se hará a favor de SCOTIABANK COLPATRIA S.A., o a quien ésta indique, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la dependencia competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la pretensora, que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en la oportunidad procesal pertinente. Se fija como agencias en derecho la suma de un (1) SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MURIEL MASSA ACOSTA

JUEZ

30.

Firmado Por:

MURIEL MASSA ACOSTA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 014 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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:

4b9dfccf68398159ea36e78030cff022755f125bd7cae1d39a338743d527d1a

Documento generado en 08/06/2021 05:58:20 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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