



## JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, doce de mayo de dos mil veintidós.

Sentencia	No. 11
Radicado	05001 31 03 016 2021 00386 00
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandado	Consultores en Salud Ocupacional Cinco S.A.S.
Tema	Restitución de bien inmueble arrendado.
Subtema	Declarar incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero por parte del arrendatario, por mora en el pago de los cánones arrendamiento

### I. Antecedentes:

Mediante el presente proveído procede el Juzgado a emitir el respectivo fallo con ocasión de la demanda de restitución de bien inmueble a título de tenencia – leasing, promovida el 02 de noviembre de 2021 por Bancolombia S.A., quien formuló demanda en contra de la sociedad Consultores en Salud Ocupacional Cinco S.A.S, aduciendo como causal la mora en el pago de varios cánones de arrendamiento, dentro del contrato de leasing financiero Nro. 174294 indicando como fundamento fáctico de su pedido que:

Que la entidad Bancolombia S.A., dio en arrendamiento financiero a la sociedad Consultores en Salud Ocupacional Cinco S.A.S., el siguiente bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n° 001-299236, ubicado en el Municipio de Medellín, como se desprende del Contrato de Leasing n° 174294.

Dicho contrato fue suscrito en Medellín el día 14 de enero de 2015, donde se pactó un plazo de 120 meses, siendo pagadero el primer canon el día 16 de abril

de 2015 por la suma de \$2.382.462 pesos M/L, suma que debía ser cancelada por el arrendatario mensualmente.

Aconteciendo que el arrendatario incurrió en mora desde el 16 de julio del año 2021, por lo que se otorga el derecho a Bancolombia S.A., a terminar el contrato por justa causa, exigiendo la restitución de los bienes.

Con fundamento en los hechos anteriormente expuestos, la parte actora formuló las siguientes pretensiones:

*"1. Declarar Judicialmente terminado el contrato de Leasing Numero 174294 relatado en los hechos y aportado en PDF a esta demanda, que Leasing Bancolombia, suscribió con Consultores En Salud Ocupacional Cinco S.A.S (Antes consultores en salud ocupacional S.A. cinco), sobre el inmueble: Local 503 en Almacentro: CR 43 A 34 95 – Medellín, matrícula Inmobiliaria: 001-299236 en favor de Leasing Bancolombia S.A., 2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la ENTREGA inmediata de los inmuebles susodichos que hacen parte de este Leasing. 3. Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega. 4. Que se condene en costas al demandado."*

## **II. ACTUACIÓN PROCESAL:**

Estudiada la demanda, este juzgado mediante proveído del 27 de enero de 2022, resolvió admitirla e imprimirle el trámite determinado en los artículos 384 y concordantes del Código General del Proceso.

Para garantizar el derecho al debido proceso, se dispuso la notificación personal al demandado, quien se notificó de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, acusando de recibido el día 08 de marzo de 2022, sin que dentro del término de traslado el demandado demostrara haber depositado a órdenes del despacho el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados, toda vez que contesto la demanda, pero no fue escuchado a interior del proceso en razón a la directriz consignada en el artículo 384 Ibídem.

## **III. CONSIDERACIONES:**

Vencido como se encuentra el término, y como a la demanda se le imprimió el trámite determinado en los artículos 384 y concordantes del Código General del Proceso y no se observa vicio alguno que invalide la actuación, es procedente entrar a decidir previas las siguientes consideraciones:

La demanda reúne los requisitos legales, la parte actora y opositora tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, actuando la accionante por intermedio de apoderado judicial; la competencia para conocer de la litis corresponde a este Despacho por razón del domicilio del demandado, la naturaleza del asunto, y la cuantía de las pretensiones, por lo tanto, la decisión será de fondo.

El contrato de arrendamiento financiero o Leasing financiero está regulado por los Decretos 913 y 914 de 1993, 1799 de 1994 y 1611 de 1998; además por la circular externa 007 de 1996 y se ha definido como "un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor".

De allí se extraen sus elementos esenciales cuales son la entrega del bien para su uso y su goce, el establecimiento del canon periódico, que trae incluido el precio del derecho a ejercer la opción de compra y por último la existencia de la opción de compra radicada en cabeza del locatario, la cual puede ser ejercida una vez cumpla con la totalidad de obligaciones a su cargo.

En tratándose de la obligación de pagar el precio, resulta diáfano que aquélla constituye la obligación natural del locatario o arrendatario, quien por demás tiene la opción de adquirir el bien, pues la vocación del bien dentro de esta clase de contrato es pasar al patrimonio del locatario.

Las obligaciones que adquiere el locatario son las de cancelar el canon dentro del plazo convenido, usar en forma correcta el bien y conservarlo en buen estado, permitir la inspección del bien, restituirlo si no ejerce la opción de compra y asegurar el bien.

Es de allí de donde emanan las causales que dan por terminado este tipo de contrato, que para el caso concreto se puede precisar que el incumplimiento de las obligaciones pactadas, entre ellas la de cancelar el canon dentro del plazo convenido, se constituye en una de las más importantes, pues al no ser cubierto por el locatario o arrendatario en el término convenido por el arrendador y en la forma estipulada, éste podrá dar por terminado el contrato, por constituirse, ese acuerdo, en una ley para las partes y en la eventualidad de no efectuarse la cancelación correspondiente en el tiempo acordado, se incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del canon o renta.

Para el caso en estudio, se observa que en el documento contentivo del contrato de arrendamiento n° 174294 las partes acordaron que el canon de arrendamiento sería cancelado en ciento veinte (120) cuotas, contadas a partir del día 16 de marzo de 2015, fijando como canon mensual el valor de \$2.382.462 pesos M/L, y canon final por la opción de compra de \$1.500.000 pesos M/L.

Así las cosas, no habiéndose obtenido oposición alguna a los hechos y pretensiones formuladas por la sociedad accionante en el libelo de demanda, no fueron propuestas excepciones, ni carencias de objeto, ni anomalía alguna, razón por la cual se hace menester tomar la decisión basados en los hechos formulados.

En este orden de ideas, ha quedado pues establecido claramente lo concerniente a la mora, por lo tanto y como consecuencia lógica de lo anterior, las pretensiones incoadas por la parte actora habrán de prosperar en su totalidad.

En virtud de lo indicado en precedencia, las costas serán a cargo de la parte demandada.

#### **IV. DECISIÓN:**

El Juzgado Dieciséis Civil Del Circuito en Oralidad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** Declarar el incumplimiento del contrato de leasing financiero número 174294, celebrado por Bancolombia S.A., quien formuló demanda en contra de la sociedad Consultores En Salud Ocupacional Cinco S.A.S., como arrendatario, el cual recayó sobre el siguiente bien inmueble:

Local comercial distinguido con la matricula inmobiliaria 001-299236, ubicado en el conjunto comercial almacentro de la ciudad de Medellín cuya dirección es Carrera 43 nro. 34-95 local 503.

**SEGUNDO:** Declarar terminado el contrato de leasing financiero número 174294, celebrados por Bancolombia S.A., quien formuló demanda en contra de la sociedad Consultores En Salud Ocupacional Cinco S.A.S., como arrendatario, el cual recayó sobre el bien inmueble descrito en el numeral anterior.

**TERCERO:** Ordenar a los demandados hacer entrega a la parte actora de los bienes objeto de la relación de tenencia. En el caso que la misma no tenga lugar dentro de la ejecutoria del presente fallo, desde este momento se ordena comisionar y para los fines pertinentes a los Juzgados Transitorios Civiles Municipales para el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de la ciudad de Medellín.

**CUARTO:** Condenar a la parte demandada al pago de las costas, toda vez que las pretensiones deprecadas por la accionante prosperaron en su totalidad, las cuales serán liquidadas por secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida.

Notifíquese,

  
**Jorge Iván Hoyos Gaviria**  
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL  
CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 16 de mayo de 2022 en la  
fecha, se notifica el Auto  
precedente por ESTADOS N° 060,  
fijados a las 8:00a.m.

  
Verónica Tamayo Arias  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Jorge Ivan Hoyos Gaviria  
Juez Circuito  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
División De Sistemas De Ingeniería  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **3ae811a6d3fc14197494e65601903525a9e7f2cd55c696c31026126c75f71dfb**  
Documento generado en 13/05/2022 05:28:52 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**