

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, primero de diciembre de dos mil veintiuno

PROCESO	RESTITUCIÓN DE BIENES INMUEBLES
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADA	JACSEBE ASENETH MUÑOZ DÍAZ y JAIRO EDUARDO CALDERÓN
RADICADO	05001-31-03-016-2021-00153-00
PROVIDENCIA	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA N° 021

De conformidad con el ordinal tercero del artículo 384 del CGP, este juzgado procede a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de bienes inmuebles a título de tenencia – leasing, incoado por Bancolombia S.A. en contra de la señora Jacsebe Aseneth Muñoz Díaz y del señor Jairo Eduardo Calderón.

ANTECEDENTES

Bancolombia S.A. pretende reclamar a la parte demandada la restitución de la tenencia de los activos objeto del contrato de leasing financiero inmobiliario referido en el libelo.

Como fundamento fáctico, Bancolombia aduce que la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento convenidos en el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 129074.

Por lo tanto, la parte actora pretende que se declare judicialmente terminado el contrato suscrito con la contraparte, en virtud del incumplimiento de ésta; y que se decrete la restitución de los activos objeto de tal negocio.

El despacho admitió la demanda mediante auto fechado el día 29 de julio de 2021. La notificación a la parte demandada se realizó personalmente el día 19 de agosto de 2021, de conformidad con el artículo 8 del decreto 806 de 2020; y no se interpuso contestación ni excepciones.

CONSIDERACIONES

La demanda cumple los requisitos para emitir una decisión de fondo, tales como la capacidad y legitimidad de las partes para comparecer al proceso, y la actuación a través de apoderado judicial. El despacho es competente para conocer el proceso, en virtud de la naturaleza del asunto y de los factores territorial y de cuantía.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing financiero está regulado por la circular externa 007 de 1996 y por los decretos 913 y 914 de 1993, 1799 de 1994, y 1611 de 1998. 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 los elementos esenciales de estos contratos, siendo tales la entrega del bien para su uso y su goce, el establecimiento de un canon periódico, y la existencia de la opción de compra en cabeza del locatario, la cual puede ser ejercida una vez cumpla con la totalidad de obligaciones a su cargo.

Las obligaciones que adquiere el locatario en los contratos de leasing comprenden cancelar el canon dentro del plazo convenido, usar en forma correcta el bien, y conservarlo en buen estado de conservación. Además debe permitir la inspección del bien, y restituirlo si no ejerce la opción de compra.

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

Ya que lo acordado se constituye en ley para las partes, 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.

De lo anterior pueden colegirse las causales que dan por terminado este tipo de contratos, entre las cuales el incumplimiento de las obligaciones pactadas, como la de cancelar el canon dentro del plazo convenido, se constituye en una de las más importantes, pues al no ser cubierto tal precio por el locatario o arrendatario en el término convenido por el arrendador, éste podrá dar por terminado el contrato.

Para el caso en estudio, se observa que en el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 129074 las partes acordaron como canon mensual de arrendamiento por un término de ciento ochenta meses, la suma de cuatro millones quinientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho pesos (\$4'594,858), y en el último mes la suma de cuatro millones quinientos noventa y cinco mil cuatro pesos (\$4'595,004).

En ese contrato, que versa sobre el inmueble identificado con la matrícula N° 001-599628 de la ORIP de Medellín – zona sur, la parte demandante señala como causal de restitución el incumplimiento de la demandada en

el pago de los cánones de diciembre de 2020, y de enero, febrero, marzo, abril, y mayo de 2021.

A la fecha de la presente providencia la parte demandada no ha cancelado los cánones adeudados, ni ha presentado contestación a la demanda o excepciones de mérito.

Habiéndose establecido que la mora en el cumplimiento de las obligaciones de los contratos configura una causal legítima para conceder las pretensiones de restitución de bienes de la parte demandante; y no habiendo prueba de que la parte demandada haya cancelado los cánones adeudados, por no encontrarse carencia de objeto ni anomalía alguna en el procedimiento, se hace menester tomar la decisión con base en los hechos formulados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil Del Circuito en Oralidad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario N° 129074, celebrado entre Bancolombia S.A. como arrendador, y la señora Jacsebe Aseneth Muñoz Díaz y el señor Jorge Eduardo Calderón como arrendatarios; el cual recayó sobre el bien inmueble identificado con la matrícula N° 001-599628 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona sur.

SEGUNDO. Ordenar a la parte demandada hacer entrega a la parte actora de los bienes objeto de las relaciones de tenencia. En caso de que la misma no tenga lugar dentro de la ejecutoria del presente fallo, desde este momento se ordena comisionar para los fines pertinentes a los Juzgados Civiles Municipales de Oralidad de Medellín, para que lleve a cabo la diligencia de entrega conforme a lo dispuesto en el artículo 308 del CGP.

TERCERO. Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaría se efectuará la liquidación de costas y demás gastos del proceso, según lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del CGP.

Notifíquese.


Jorge Iván Hoyos gavaría
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD

Medellín, 13 de diciembre de 2021 en la
fecha, se notifica el Auto precedente
por ESTADOS N° 149, fijados a las
8:00a.m.



María Alejandra Cuartas López
Secretario(a)