

DEMANDANTE	Bancolombia S.A. Nit. 890.903.938-8
DEMANDADA	Topografía y Ambientes Gráficos S.A.S. En Liquidación Nit. 900.239.081-9
RADICADO	05001 31 03 017 2021-00059 00
PROVIDENCIA N°	Verbal -Restitución de Tenencia Inmueble Contrato de Leasing-
INSTANCIA	Primera
TEMAS Y SUBTEMAS	Restitución de mueble arrendado por Mora en el canon de arrendamiento financiero leasing
DECISIÓN	Declara la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing y ordena la restitución



República de Colombia
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

Medellín, diecisiete (17) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021)

Vencido el término para contestar la demanda, sin que la parte demandada hubiere presentado escrito alguno, se procede a proferir sentencia de primera instancia en este proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, incoado por BANCOLOMBIA S.A. contra la sociedad TOPOGRAFÍA Y AMBIENTES GRÁFICOS S.A.S en Liquidación.

I. ANTECEDENTES

1. BANCOLOMBIA S.A., por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de Restitución de tenencia de inmueble arrendado en contra de la sociedad TOPOGRAFÍA Y AMBIENTES GRÁFICOS S.A.S en Liquidación, aduciendo como fundamentos fácticos de la demanda:

Que mediante contrato de arrendamiento financiero Leasing N° 182231 celebrado el 27 de agosto de 2015, Leasing Bancolombia S.A. (ahora BANCOLOMBIA S.A.) entregó a TOPOGRAFÍA Y AMBIENTES GRÁFICOS S.A.S. en Liquidación el inmueble matrícula inmobiliaria N°. 001-152177 ubicado en Calle 32 N°. 72A-08 Casa Belén Rosales Medellín, valor \$ 400.000.000.

El término de duración del contrato se acordó en 120 meses contados a partir del 24 de diciembre de 2015, y el precio del canon, se pactó en \$ 6.342.064 mensuales. Indicó que el locatario incumplió el contrato de arrendamiento, pues omitió el pago de los cánones de diciembre de 2020 a enero de 2021.

2. Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó:

Que se declare que, por el incumplimiento del locatario, en el pago de los cánones vencidos, ha terminado el contrato N°. 182231 y, en consecuencia, se ordene al locatario restituya a Bancolombia S.A., el bien inmueble entregado en leasing, y, si no acata la orden, se proceda a la entrega en los términos del artículo 308 del C.G.P.

II. TRAMITE DEL PROCESO

La demanda fue admitida el 15 de marzo de 2021, y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte días para que la conteste.

La parte demandada se encuentra notificada a través de mensaje de datos, desde 26 de abril de 2021, no obstante, dentro del término de traslado para contestar la demanda, la demandada no presentó oposición. De manera que, no existiendo oposición a las pretensiones de la demanda y en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 484 del C.G.P., es procedente proferir la correspondiente sentencia. (Doc N°. 6 expediente digital).

III. CONSIDERACIONES

1. Debe comenzar por señalarse, que no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente estado procesal. Además, están satisfechos en este asunto los presupuestos procesales, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto.

2. De otro lado, atendiendo a la relación sustancial que se debate en este caso, esto es, el contrato de leasing, debe señalarse que este se erige como un tipo de contrato de carácter comercial, mediante el cual se entrega un bien a otro, a título de tenencia, para que este la use con la obligación de pagar una especie de canon de arrendamiento durante un tiempo determinado; destacándose que, cuando dicho tiempo termine, el arrendatario tendrá la facultad de adquirir el bien pagando un precio o en su defecto devolverlo.

Dentro de las características del leasing podemos destacar que: a) Es un contrato de carácter comercial, pues por lo general este tipo de contrato lo celebran grandes empresas con el fin de obtener una utilidad. b) Es innominado pues en Colombia no se encuentra regulado por las normas del código de comercio, el cual define los contratos comerciales. c) Es un contrato de carácter consensual pues para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes contratantes. d) De igual forma es bilateral pues ambas partes contratantes le asisten obligaciones. e) Es oneroso pues reviste unas utilidades para quien recibe el arrendamiento y posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genera la utilidad de la compra. f) Al igual que el arrendatario recibe los beneficios que el uso de la cosa le pueda otorgar. g) Es de tracto sucesivo pues el contrato se va desarrollando de manera continua. h) Pese a no estar

regulado por el código de comercio es un contrato de carácter principal, es decir, que no requiere de la existencia de otro contrato para poder existir.

En la doctrina se han conocido dos clases de leasing, el leasing financiero y el leasing operativo. Se diferencian estas dos clases de leasing en que, en el leasing financiero, el locatario como lo ha llamado la doctrina, siempre va a tener presente en el contrato, la opción, una vez terminado de pagar los cánones de arrendamiento, de adquirir el bien. Mientras que en el leasing operativo la opción de adquirir el bien no siempre está presente, esta es excepcional.

3. Descendiendo al caso concreto, se tiene que se solicita la restitución de inmueble entregado en leasing financiero, precisamente esgrimiéndose el incumplimiento de una de las principales obligaciones en este tipo de contrato, como es el pago de los cánones de arrendamiento financiero, luego de incurrirse en mora; y que, a consecuencia de lo anterior, se ordene la terminación del contrato y la restitución material del inmueble que es objeto del presente juicio.

Es de anotar, que el fundamento normativo procesal del presente asunto, es el artículo 384 del C.G.P., que consagra el proceso de *“restitución de inmueble arrendado”*, el que se estableció con el fin de que el arrendatario le restituya al arrendador el inmueble arrendado, en el caso concreto, para que el locatario restituya el inmueble al arrendador.

Al proceso se aportó con el libelo genitor, prueba documental plena e idónea de la existencia, validez y eficacia del contrato de arrendamiento del bien inmueble cuya restitución ahora se pretende. De otro lado, y atendiendo a la carga de la prueba, el alegado incumplimiento contractual consistente en el no pago de uno de los cánones de arrendamiento para el período indicado en la misma demanda; negación sustancial indefinida de hecho, al menos por su aspecto temporal y respecto del objeto contractual en cuestión, lo que la exime de prueba para quien la formula, trasladando a la parte contraria el probar el hecho concreto y definido, de haber realizado el pago negado, conforme al también artículo 1757 del C. Civil.

Con respecto a este asunto, no se encuentra ningún pronunciamiento por parte de la sociedad demandada. Por lo anterior, está demostrado el incumplimiento contractual de la arrendataria debido a la falta de pago del canon de arrendamiento.

En consecuencia, están probatoriamente satisfechos los presupuestos materiales consagrados legalmente para la terminación del contrato. Por lo demás, no hay lugar a la exigencia de previos requerimientos establecidos en la ley, porque fueron renunciados expresamente en la cláusula veinte del contrato de arrendamiento financiero. Así, entonces, puede sostenerse que se hallan colmados los presupuestos

axiológicos para la prosperidad plena de la pretensión restitutoria formulada en la demanda.

Conforme resulta de lo expuesto, se accederá a las pretensiones, declarando terminado el contrato de arrendamiento financiero N°. 182231 y se decretará la restitución del inmueble matrícula inmobiliaria N°. 001-152177 ubicado en Calle 32 N°. 72A-08 Casa Belén Rosales Medellín, una vez ejecutoriada esta sentencia.

Así mismo, se condenará en costas a la sociedad demandada, fijándose como agencias en derecho, la suma de tres (3) S.M.M.L.V. de conformidad con lo previsto por el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

De esta manera y por las razones expuestas **EL JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN** administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. F A L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento financiero N° . 182231, celebrado entre Leasing Bancolombia S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A., como arrendador, y TOPOGRAFÍA Y AMBIENTES GRÁFICOS S.A.S. como locatario.

SEGUNDO: En consecuencia, CONDENAR a TOPOGRAFÍA Y AMBIENTES GRÁFICOS S.A.S., a restituir a la sociedad demandante BANCOLOMBIA S.A. tan pronto cobre ejecutoria la presente sentencia, el inmueble matrícula inmobiliaria N°. 001-152177 ubicado en Calle 32 N°. 72A-08 Casa Belén Rosales Medellín

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho, se fija la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL
DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

En la fecha **18 de noviembre de 2021**, se notifica el auto precedente por ESTADOS electrónicos N°107.
Secretaria

Firmado Por:

Hernan Alonso Arango Castro

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 17

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: **f61e6fb7c4b3e5530e23f0a92aa8b5d962afc71034ac97a56f67810aaa67dacf**

Documento generado en 17/11/2021 01:52:19 AM

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