

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Medellín, dieciocho de agosto de dos mil veintidós

Radicado	05001310319 20220015000
Asunto	Sentencia

1. ANTECEDENTES

Banco de Occidente S.A mediante escrito presentado el día 29 de abril de 2022 (Cfr. archivos 03, 05 y 07), formuló demanda a través de la cual pretende la terminación de contrato de leasing que celebró con **Consultorías Integrales Mundo Empresarial S.A y Dora Elsy Vélez Builes** y, como consecuencia de ello, se ordene la restitución de tenencia de los bienes objeto de dicho contrato.

La demanda fue admitida por auto de 15 de junio de 2022 (Cfr. Archivo 08), correspondiéndole su conocimiento a este Despacho mediante reparto el 29 de abril de 2022 (Archivo 02, Cuaderno 02); la referida admisión fue notificada al demandado a través de su correo electrónico el día 15 de julio de 2022, conforme las disposiciones de la Ley 2213 de 2022 (Cfr. Archivo 09). Sin embargo, superado el término para que la parte demandada ejerciera su correspondiente resistencia, no se aportó contestación a la demanda promovida.

En ese sentido, y de conformidad con lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P., procede a dictarse sentencia, en atención a las siguientes:

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los requisitos formales del proceso. El presente proceso se adelantó a través del procedimiento adecuado para tramitar lo pretendido por la parte demandante, observándose cada uno de los presupuestos formales y materiales para dictar sentencia de fondo, sin que sea menester en esta oportunidad ahondar en cada uno de ellos.

2.1. Problema jurídico a resolver. Determinará esta Agencia Judicial si la parte actora acreditó la existencia de un contrato de leasing celebrado entre **Banco de Occidente S.A y Consultorías Integrales Mundo Empresarial S.A y Dora Elsy Vélez Builes**, con relación a los inmuebles ubicados en la carrera 43 B # 16-41/ 16-29, oficina 705, parqueaderos 96024 y 96025 Edificio Staff Centro de Oficinas PH – Medellín, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliarias nros. **001-1188663, 001-1188475 y 001-1188476**, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para posteriormente analizar si es procedente declarar la terminación de dicho contrato y, consecuentemente, ordenar la restitución de los referidos inmuebles.

2.2. Del contrato de leasing. Doctrinariamente se le ha considerado como un contrato atípico, pues no existe disposición legal que lo regule de forma completa¹, si bien guarda similitudes con el arrendamiento, lo cierto es que tiene características que lo dotan de

¹ Definido en Decretos 148 de 1.979 y 913 de 1.993

autonomía. En igual sentido, ha sostenido la doctrina que existen varias clases de leasing, pero para el caso concreto solo interesa el denominado “leasing inmobiliario”, el cual es definido de la siguiente forma: “(...) es un sistema de financiación que consiste en la formalización de un contrato específico en virtud del cual una de las partes, la sociedad de arrendamiento financiero, previa designación y especificación concreta y detallada de la otra parte para la adquisición de un bien inmueble, cede a esta el uso de tal bien inmueble a cambio de una retribución periódica, por un plazo determinado, otorgándole al tomador la opción de continuar con el arriendo o comprar el bien.”²

Sobre sus características, “el leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser atípico, principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra”³, si no se hace uso de esta debe restituirse el bien.

De lo anterior, se extrae que una de las obligaciones del usuario del leasing es la de pagar la renta en virtud de la tenencia sobre el bien, en tanto el precio es elemento de la esencia de dicho tipo de contrato; y respecto de la omisión de dicho pago, ha precisado la doctrina que, en caso de que la misma sea tan grave, al punto que lleve a concluir que la parte no estará en condiciones de atender su prestación en el futuro, da lugar a la terminación del contrato.⁴

2.3. Caso en concreto. Como viene de exponerse, el presente asunto tiene su génesis en solicitud encaminada a que se decrete la terminación de un contrato de leasing financiero inmobiliario y a que se ordene la consecuente restitución de tenencia al demandante.

Concretamente, el contrato que se adosa como sustento de lo pretendido (Cfr. archivo 03, págs. 6 a 24) fue suscrito el día 22 de noviembre de 2017 por **Banco de Occidente S.A** y los demandados, **Consultorías Integrales Mundo Empresarial S.A**, y **Dora Elsy Vélez Builes**, obligándose estos a pagar en favor de esta aquel, durante 120 meses, un canon variable, por la tenencia de los inmuebles ubicados en la carrera 43 B # 16-41/16-29, oficina 705, parqueaderos 96024 y 96025 Edificio Staff Centro de Oficinas PH – Medellín, los cuales se identifica con las matrículas inmobiliarias nros. 001-1188663, 001-1188475 y 001-1188476, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos certificados de tradición y libertad reposan en las páginas 64 a 75 del archivo 03, en donde se verifica que su propietario es la sociedad demandante.

Desde ese contexto, se encuentra establecida la legitimación que le asiste a la entidad que funge como demandante y, al mismo tiempo, se verifica la legitimación por pasiva de los demandados, **Consultorías Integrales Mundo Empresarial S.A**, en su calidad de locatario, y **Dora Elsy Vélez Builes**, deudora solidaria.

Ahora, se tiene que en la demanda se adujo que los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones causados **desde el mes de noviembre de 2021, cuota número 47, y los que en el tiempo se han causado.**

² ARRUBLA Paucar, Jaime. Contratos Mercantiles. Contratos Atípicos. Octava Edición. Editorial Legis. Pág. 164

³ Corte Constitucional. Sentencia T-734 de 2013.

⁴ Ob. Cit. Págs. 186 y 187.

De igual modo, se advierte que, pese a que les fue debidamente notificada la demanda en su contra (Cfr. archivo 09), la parte pasiva no presentó resistencia frente a lo pretendido, pesando sobre ella la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no hizo.

Como consecuencia de lo anterior y en vista de que se verifica que de acuerdo con la cláusula onceava del contrato aludido, el cual no fue atacado por el demandado, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del locatario *—en este caso, la relativa al pago del canon mensual—*, da lugar a la terminación de dicho acuerdo (Cfr. archivo 03, pág. 14), el Despacho declarará la misma, y ordenará la restitución de los inmuebles previamente mencionados, tal y como lo estatuye el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P, aplicable a este asunto por remisión del artículo 385 ibíd.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: Declarar terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario No.180-121554, suscrito entre el **Banco de Occidente S.A** y los demandados **Consultorías Integrales Mundo Empresarial S.A**, y **Dora Elsy Vélez Builes**, en atención a lo expuesto en la parte motiva previa.

Segundo: Consecuencia de lo anterior, se ordena a los demandados restituir a **Banco de Occidente S.A** los inmuebles ubicados en la en la carrera 43 B # 16-41/ 16-29, oficina 705, parqueaderos 96024 y 96025 Edificio Staff Centro de Oficinas PH – Medellín, los cuales se identifica con las matrículas inmobiliarias nros. 001-1188663, 001-1188475 y 001-1188476, respectivamente.

Entrega que hará el demandado a la demandante o a su apoderado, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, a quien se le advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, se comisionará para tal efecto.

Tercero: Se condena en costas a la parte demandada en favor de la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón de pesos: \$1.000.000,00=.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ

Firmado Por:
Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **3cf716f778e9507fc4f2e5db6e5152be46abd6a9b4d7a7108d4ec7572c552d28**

Documento generado en 18/08/2022 03:19:59 PM

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