



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veintisiete (27) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001-31-03-020-2021-00042-00
Proceso	Verbal de restitución
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandado	Julio Cesar Correa Yepes
Decisión	Ordena restitución de inmueble
Providencia	Sentencia No. 194

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal con pretensión de restitución de bien inmueble, promovido por Bancolombia S.A., en contra del señor Julio Cesar Correa Yepes, de conformidad con lo establecido en los artículos 384 y 385 del Estatuto Procesal.

i) Antecedentes

Por intermedio de apoderada judicial la entidad demandante, solicitó se declare que el demandado, ha incumplido el contrato de leasing habitacional N° 198257 y su respectivo Otrosí N°198257 01 por la mora en el pago de los cánones mensuales. Que por no atender las obligaciones correspondientes a partir del mes de febrero de 2020, se declare terminado el aludido acuerdo de voluntades y en consecuencia, se ordene la restitución de los siguientes bienes: i) Apartamento 301, ubicado en la Calle 32 F # 78 - 152 del Edificio Balcones del Nogal de esta ciudad; y ii) Garaje N° 9910, ubicado en la misma propiedad horizontal.

En sustento de tales pedimentos adujo el contrato reseñado en líneas precedentes, mediante el cual se entregaron a título de arrendamiento financiero -leasing-, los bienes inmuebles aludidos. Como término de duración se establecieron 180 meses contados a partir del 20 de mayo de 2017, fijándose como suma mensual a cancelar \$2.804.573. Sin embargo, en virtud del Otro sí pactado, se incrementó el plazo en 240 meses y el valor del canon mensual en \$2.636.737 a partir del 26 de enero de 2019.

Concluyó exponiendo que el locatario incumplió con el pago de los cánones correspondientes, estando en mora a partir de febrero de 2020, circunstancia por la cual solicita la terminación del contrato respectivo.

La demanda fue admitida mediante proveído del 22 de febrero hogaño, ordenándose las notificaciones de Ley, efectuándose la vinculación del demandado el 15 de marzo de 2021, bajo las previsiones del artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Dentro del término de traslado conferido, la parte demandada guardó silencio.

ii) Consideraciones

Están acreditados los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin que se vislumbren vicios que configuren nulidades o irregularidades que deban ser saneadas en los términos del artículo 132 del C.G. del P.

Acorde con el artículo 1973 del Código Civil mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: Una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa.

Por su parte, el contrato financiero se encuentra regulado por el Decreto 913 de 1993, que en su artículo 2º dice: “... *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 del pago de cánones que recibirá*

durante un plazo determinado, pactándose para el arrendamiento la facultad de ejercer al final del período una opción de compra...”.

Acorde a lo anterior, del contrato de arrendamiento financiero o leasing celebrado entre las partes, se advierte que el objeto del mismo era entregar al locatario, señor Julio Cesar Correa Yepes, por parte de Bancolombia S.A., los siguientes bienes: Apartamento 301, ubicado en la Calle 32 F # 78 - 152 del Edificio Balcones del Nogal de esta ciudad y Garaje N° 9910, ubicado en la misma propiedad horizontal, por valor de \$259'157.593; por los cuales el primero pagaría un valor mensual por el término de duración del contrato y a su culminación procedería a restituirlos o, si así lo decidía, optaría por adquirirlos previa cancelación del valor convenido.

Elementos que se encuentran plasmados en el documento privado (contrato de leasing), el cual establece que los bienes son propiedad de la compañía arrendadora, y el derecho de dominio se conservará hasta tanto el arrendatario o locatario ejerza la opción de compra, así como la obligación que tiene la parte demandada de cancelar de manera oportuna el canon mensual, identificando los contratantes e individualizando los bienes objeto del convenio, su precio, forma de pago y término de duración.

En consecuencia, de lo analizado puede afirmarse que el referido contrato de Leasing cumple con los requisitos generales y especiales que exigen las disposiciones precitadas, teniéndose colmados los presupuestos para impetrar la presente acción

Determinado esto, es menester precisar que al tenor del numeral primero del artículo 384 del C.G. del P., con la demanda de restitución deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria, cumpliéndose a cabalidad con este requisito, por cuanto como anexo al escrito inicial se aportó el contrato de leasing financiero celebrado entre las partes, respecto de los bienes inmuebles descritos anteriormente.

En el pliego se pactó un término de duración inicial de 180 meses contados a partir del 20 de mayo de 2017, fijándose como suma mensual a cancelar \$2.804.573. Sin embargo, en virtud del Otro sí pactado, se incrementó el plazo en 240 meses y el valor del canon mensual en \$2.636.737 a partir del 26 de enero de 2019, obligación última que, según se afirma en el libelo genitor, fue incumplida por la parte demandada a partir de febrero de 2020.

Como fundamento de sus súplicas, se observa que en la cláusula cuarta del Otro sí celebrado entre las partes, se dispuso: *“En caso de presentarse incumplimiento por parte del locatario de las condiciones acordadas o de las contenidas en el contrato de arrendamiento financiero reestructurado, BANCOLOMBIA podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing objeto de este otro sí, hacer efectivas las penas contractualmente establecidas y exigir la restitución de el (los) bien(es)...”*

Circunstancia que se encuentra demostrada en el plenario, pues la afirmación del no pago no fue desvirtuada en modo alguno por el interesado.

Sobre la disposición que sirve de sustento para los pedimentos de la demanda, debe indicarse que la misma fue aceptada por ambas partes al momento de suscribir el documento base para impetrar el proceso que convoca la atención de esta Agencia Judicial y, al presentarse dicha contravención -mora en el pago, faculta al interesado para solicitar la terminación del contrato de leasing, pues el demandado debió atender las contraprestaciones que se encontraban en cabeza suya, concretamente desembolsar al vencimiento del plazo cada uno de los instalamentos.

En ese sentido, al no ser contradicha la aseveración en comento, puede inferirse que en efecto se presentó un incumplimiento de las obligaciones contractuales.

En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes, lo cual faculta a este Despacho Judicial para dictar sentencia sin más trámite, tal como lo prevé el numeral tercero del artículo en mención: *“3. 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.

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones del demandante y en virtud de ello, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del locatario, se declarará judicialmente terminado el contrato de leasing referido en esta providencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Veinte 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 judicialmente terminado, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de leasing habitacional No. 198257, celebrado entre Bancolombia S.A y el señor Julio Cesar Correa Yepes, respecto de los siguientes bienes inmuebles: Apartamento 301, ubicado en la Calle 32 F # 78 - 152 del Edificio Balcones del Nogal de esta ciudad y Garaje N° 9910, ubicado en la misma propiedad horizontal.

Segundo: Conceder al demandado un término de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir la totalidad de los bienes señalados en el numeral anterior, a la sociedad demandante.

Tercero: Costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte actora. Liquídense por secretaría.

Notifíquese y cúmplase

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:

**Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Civil 020
Juzgado De Circuito**

Antioquia - Medellin

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:

e822dc0414fa1478bfa9f64784c3805ac6e0383dcf3a3484974e40e398e79fb6

Documento generado en 27/07/2021 11:16:17 AM

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