



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADÓ-ANTIOQUIA**

Veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado N°	05045 31 03 001 2021-00223-00
Proceso	Restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento financiero leasing
Demandante	Leasing Bancolombia S.A
Demandado	Inversiones Mío S.A.S. en liquidación
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia civil No 019
Decisión	Estima pretensiones. Declara el incumplimiento y la terminación del contrato y ordena la restitución del bien inmueble

Procede el Despacho a dictar sentencia en el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento financiero leasing Número 155492, Promovido por Leasing Bancolombia S.A en contra de Inversiones Mío S.A.S en liquidación, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Lo anterior, en virtud de que el extremo pasivo no allegó réplica y el extremo demandante no solicitó prueba distinta a la documental, motivo por el se configuró la causal de **sentencia anticipada** establecida en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso en cuanto dispone que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Luego, no resulta indispensable proveer ni practicar otros medios probatorios, sino procede resolver el conflicto conforme manda aquella preceptiva.

ANTECEDENTES

La demanda

1.- Leasing Bancolombia S.A compañía de financiamiento el día 8 de agosto de 2013 celebró contrato de arrendamiento financiero leasing número 155492 en calidad de arrendador, con Inversiones Mío S.A.S en liquidación en calidad de locatario, por virtud del cual se entregó en arriendo bien inmueble ubicado en el municipio de Apartadó-Antioquia en la calle 97 # 98, sector centro, identificado con matrícula inmobiliaria 008-33819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó; cuyo término de duración del contrato fue pactado por 120 meses a partir del 20 de septiembre de 2013; el valor del bien y del leasing: **\$510'000.000**; siendo el precio del primer canon y subsiguientes cuotas mensuales de **\$8'137.346** en la modalidad de mes vencido.

El locatario incumplió con el pago del canon de arrendamiento desde el mes de octubre de 2020, esto es, la cuota número 86 en adelante, hasta el mes de junio de 2021, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda la suma de \$284.807.075,00.

2.- Pretende la declaración de incumplimiento por parte de Inversiones Mío S.A.S en liquidación del contrato de arrendamiento financiero de leasing número 155492, por el retardo en el pago de los cánones mensuales y como consecuencia de ello, declarar judicialmente la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble dado en tenencia ubicado en el municipio de Apartadó-Antioquia en la calle 97 # 98, sector centro, identificado con matrícula inmobiliaria 008-33819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó.

Actuación procesal

1.- Subsana la demanda, mediante proveído del 23 de agosto de 2021 fue admitida la misma, ordenando la notificación y traslado al extremo demandado por el término de veinte (20) días, haciendo las advertencias del caso, de conformidad en el inciso segundo y tercero del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso. Así mismo se le reconoció personería para actuar dentro del proceso de la referencia a la abogada Ángela María Zapata Bohórquez.

Por auto del 10 de febrero de 2022 el extremo demandante fue requerido por el término de 30 días a fin de realizar la notificación de los demandados Inversiones Mío S.A.S. en Liquidación y Richard Isaac Buelvas Salazar, so pena de dar aplicación a lo

dispuesto en el artículo 317 del Código General del Proceso, esto es, terminar la actuación o el litigio por desistimiento tácito.

Siguientemente, en auto del 22 de marzo de 2022 se incorporó y se aceptó la notificación electrónica realizada a la sociedad demandada Inversiones Mío en Liquidación; además, teniendo en cuenta el estado de disolución y liquidación de la sociedad demandada se ordenó la notificación del liquidador designado, Alejandro Díaz Márquez.

Réplicas.

Teniendo en cuenta que el extremo pasivo no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito que enervaran las pretensiones de la demanda y no cumplió con las cargas procesales que establece el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, consistentes en presentar la prueba del pago de los cánones en mora y de aquellos causados durante el proceso, se tendrá por no oída a la parte demandada y se dará aplicación a lo regulado en el numeral 3 del mencionado artículo.

Se advierte que al no haber otras pruebas que decretar y obrante en el plenario el contrato de arrendamiento objeto del presente litigio, se continuará la presente resolución.

CONSIDERACIONES

1.- El contrato de leasing financiero es un negocio jurídico mediante el cual una persona denominada arrendador concede a otra, denominada arrendataria, el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación o pago periódico por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el arrendatario tiene la facultad de ejercer la opción de compra o deberá restituir el bien.¹

Entonces se trata de un negocio consensual, bilateral, de prestaciones recíprocas por las partes contratantes (*interdependencia prestacional*), de tracto o ejecución sucesiva de acuerdo a las obligaciones principales y originarias que emanan del contrato.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC9446 de 2015 “*Como el*

¹ Decreto 148 de 1979, Decreto 2059 de 1981, Ley 74 de 1989, Ley 35 de 1989; Decreto No. 913 de mayo 19 de 1993

legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente, le haya conferido una denominación (nomenjuris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel, como tampoco por la calificación que –expressisverbis- le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran preferentemente por el contenido –prisma cualitativo- que por su nombre (contractus magis ex partibus quam verbis discernuntur). Incluso, se ha entendido que puede hablarse de contrato atípico, aún si el legislador ha precisado alguno de sus elementos, en el entendido, ello es neurálgico, de que no exista una regulación autónoma, propiamente dicha, circunstancia que explica, al amparo de la doctrina moderna, que puedan existir contratos previstos, pero no disciplinados”.

De ahí que, se concluya que dicho negocio jurídico no es propiamente un contrato típico, pues este reviste ciertas particularidades que, *ab initio*, lo hacen diferente de los distintos negocios regulados por la ley, por lo cual se deba desentrañar la intención real de los contratantes y las obligaciones contraídas.

Por lo tanto, verificada la existencia de un contrato bilateral válido la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al incumplido la ejecución del deber que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según sea su libre opción. De la fuerza vinculante propios de los contratos debido a su función ordenadora y coercitiva en las relaciones civiles, comerciales, mercantiles y el carácter interpretativo del negocio jurídico, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes, como tampoco referirse a normatividad positiva para afectar su validez o privarlo de sus efectos, toda vez que su contenido solo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes contratantes, o por la propia ley de modo expreso.

En conclusión, tal y como se aplica en el contrato de arrendamiento cuando se deja de pagar el precio pactado, por analogía y remisión expresa se le puede aplicar las normas dispuestas por el legislador para esta clase de tutelas jurídicas -financiero leasing-, a fin de solicitar la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones por

parte del locatario, de conformidad con lo estipulado en los artículos 368, 384 y 385 del Código General del Proceso.

2.- Conforme con lo que viene de referirse, corresponde en esta instancia determinar si a la luz del artículo 384 del Código General del Proceso efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la exigencia de un contrato de arrendamiento y el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución del inmueble arrendado.

3.- No obstante, a fin de continuar con el análisis de fondo de la Litis es pertinente realizar ciertas precisiones frente a la determinación del sujeto pasivo persona natural resistente de la acción de restitución admitida en auto del 23 de agosto de 2021, esto es, del señor **Richard Isaac Buelvas Salazar** y en torno a la exigencia realizada mediante auto del 22 de marzo de 2022 de la notificación del liquidador principal, esto es, Alejandro Díaz Márquez a fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción de la sociedad demandada Inversiones Mio S.A.S.

3.1. La legitimación en la causa ha sido definida: *“en el demandante la cualidad de titular de derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa”* y cuando no aparece demostrada en el proceso, su efecto generaría un fracaso en las pretensiones. Es decir, que posee doble connotación respecto de la pretensión procesal, es decir, el derecho autoatribuido reclamado en el juicio y el efectivamente radicado en el sujeto en virtud del derecho sustancial, de allí que sin titularidad sustancial no pueda existir legitimación en la causa.

De ahí que, revisado el plenario no existe prueba idónea que acredite su llamado como extremo resistente de la acción restitutoria que aquí se adelanta, pues dicha calidad no emerge de ninguna de las documentales allegadas al plenario, comoquiera que del contrato de tenencia de leasing financiero objeto del litigio no aparece como contratante o deudor solidario y mucho menos fue determinada por alguno de los extremos la calidad en el que éste intervenía.

Así las cosas, bajo el tenor de lo dispuesto en los artículos 1977 del Código Civil *“En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio es arrendatario”* y 384 del Código General del Proceso *“Cuando el arrendador demanda para que el arrendatario le restituya el inmueble*

arrendado...” habrá determinarse de manera oficiosa que le asiste *falta de legitimación en la causa por pasiva* al demandado Richard Isaac Buelvas Salazar.

Entonces, resulta innecesario su integración al contradictorio y por ende la resolución de fondo del asunto objeto de controversia, toda vez que, al no encontrarse demostrada en el proceso, su efecto es el fracaso de las pretensiones en su contra.

3.2. Mediante auto del 22 de marzo de la presente anualidad en “*Archivo No 0025*” se aceptó la notificación electrónica realizada a la demandada Inversiones Mío S.A.S. en Liquidación el 14 de octubre de 2021 a través del canal digital (elrey8611@hotmail.com) en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020, norma procesal que para aquella época regía, ordenando además, la notificación del liquidador principal designado y registrado **Alejandro Díaz Márquez**, decisión que fue interpelada por el extremo demandante ante la falta de información de la dirección electrónica del liquidador en el certificado de Existencia y Representación Legal, quien funge además, como representante legal “*Archivo 003, folio 70*”.

Dispone el artículo 228 del Código de Comercio que “*La liquidación del patrimonio social se hará por un liquidador especial*” y a su vez, el numeral 1° del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006 establece “*El nombramiento de un liquidador, **quien tendrá la representación legal**, advirtiéndole que su gestión deberá ser austera y eficaz.*”.

De cara a las disposiciones transcritas, es evidente que la persona designada frente a una sociedad para adelantar el trámite de liquidación tendría equivalencia a la calidad de administrador, representante legal y liquidador, pues tal investidura funcional que asume por ministerio de la ley le otorga la capacidad jurídica para ser parte, para actuar en representación de la sociedad en liquidación y asumir legalmente la defensa ante cualquier acción legal en su contra.

Obsérvese, que a la sociedad Inversiones Mío S.A.S. le fue nombrada como liquidador principal al señor Alejandro Manuel Díaz Márquez (folio 70 “archivo No 0003”), el cual funge a la vez como representante legal de la sociedad por ministerio de la ley, empero lo anterior, el correo electrónico para las notificaciones judiciales no varió y continuó siendo elrey8611@hotmail.com, pues de ello da cuenta el certificado de existencia y representación obrante en el plenario.

Siguiendo esta línea, se tiene que, según correo certificado Domina Entrega Total

S.A.S. la cual está al folio 1 del archivo “0022Notificación”, la notificación electrónica fue remitida en la citada dirección electrónica el 14 de octubre de 2021 a las 17:09 horas, la cual genero acuse de recibido por parte de su destinatario en la misma fecha a las 14:03:37, surtiéndose así, en debida forma el enteramiento de la sociedad demandada, de acuerdo con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, vigente a esa fecha.

Al respecto, dispone el artículo 300 del Código General del Proceso “*Siempre que una persona figure en el proceso como representante de varias, o actúe en su propio nombre y como representante de otra, se considerará como una sola para los efectos de las citaciones, notificaciones, traslados, requerimientos y diligencias semejantes.*”

4.- De la validez y existencia del contrato arrendamiento.

En primer lugar, se puede apreciar en el expediente electrónico en el “*archivo 0003 anexos*” folio 1 al 20 la existencia del contrato de arrendamiento financiero leasing suscrito por Leasing Bancolombia S.A como arrendadora o entidad financiera e Inversiones Mio S.A.S en liquidación como locatario, contrato contentivo del acuerdo de voluntades pactado entre las partes, en los cuales se encuentra estipulado el término de duración inicial del contrato, el bien objeto de tenencia, la designación del valor del canon de arrendamiento, y el término en el que debería cancelarse la mensualidad y la opción de compra.

De la prueba documental allegada por el extremo demandante denominado “Contrato de arrendamiento financiero leasing N°155492” se tiene que fu suscrito el 8 de agosto de 2013 y en el cual se estableció, entre otros: i) Partes: Leasing Bancolombia S.A. en calidad de arrendadora e Inversiones Mio S.A.S. en Liquidación en calidad de arrendataria; ii) *Objeto: inmueble comercial, sector centro, calle 97 # 98, con matricula inmobiliaria 008-33819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de apartado;* iii) *término de duración 120 meses;* iv) *valor del bien y del leasing \$510'000.000;* v) *precio del primer canon y subsiguientes cuotas mensuales: \$8'137.346;* vi) *especificación para ejercer la opción de compra.*

Así las cosas, se concluye que entre los extremos procesales surgió una relación jurídica derivada del contrato de arrendamiento suscrito el 8 de agosto de 2013, el cual cumple con los requisitos legales de validez y existencia para que surta los efectos

jurídicos pactados, según lo establecido en el artículo 1502 del Código Civil.

Es decir, que el medio probativo cumple con cada uno de los requisitos esenciales establecidos para los contratos de esta naturaleza dispuestos en el artículo 1973 del Código Civil y aquel documento es ley para las partes contratantes, y les obliga, por tanto, a cumplir de modo estricto lo pactado conforme lo señala el artículo 1502 ibídem.

Es decir, que el contrato aportado se presume auténtico y para el Despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes sin que exista prueba alguna que desvirtúe lo allí estipulado.

5. Del incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero.

De cara a las alegaciones expuestas por la parte demandante acerca del incumplimiento de las obligaciones suscritas en el contrato de arrendamiento objeto de la litis por parte del extremo demandado y ante su falta de oposición y contradicción de las mismas, permitan acoger las pretensiones conforme las siguientes consideraciones:

Afirmó el extremo demandante en calidad de arrendador la falta de pago del canon estipulado en el contrato de arrendamiento de leasing financiero No 155492 suscrito el 8 de agosto de 2013 por parte de su locatario, esto es, Inversiones Mío S.A.S. desde el pasado mes de octubre de 2020 hasta la fecha actual.

En este orden de ideas, téngase presente lo dispuesto sobre la mora: *“es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (Art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta.*

Para concluir este punto, debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, que debió haber

acreditado que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

De ahí que, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar al encontrarse a cargo de la parte pasiva desvirtuar la mora imputada, sin que ello se encuentre acreditado en el plenario o exista contradicción respecto a dichas afirmaciones por el resistente de la acción restitutoria pese a su debida notificación y enteramiento del litigio, por lo que al no haber sido confrontado hace presumirlo cierto, entre otras cosas, por la suposición de certeza prevista en el artículo 97 del estatuto adjetivo civil, a tono del cual: ***“La falta de contestación de la demanda... harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*** (negrillas fuera de texto).

Por lo anterior, probado el incumplimiento de la obligación suscrita en el contrato de arrendamiento financiero leasing N° 155492 del 8 de agosto de 2013 por parte del demandado Inversiones Mio S.A.S en liquidación, habrá de declararse su terminación por vía judicial y ordenarse la entrega inmediata del bien inmueble, de cara a lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 167 del Código General del Proceso *“ Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* y paralelamente a lo consagrado en el artículo 1757 de Código Civil que reza *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta”*.

Costas a cargo de la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en favor de la parte demandante y a cargo de la demandada por la suma de \$ **1'000.000**.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR de oficio la falta de legitimación en la causa por pasiva del señor Richard Isaac Buelvas Salazar, de acuerdo a lo arriba expuesto.

SEGUNDO: DECLARAR probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero N°155492 del 8 de agosto de 2013 por parte de Inversiones Mio S.A.S en liquidación ante la mora en el pago de los cánones de arrendamiento

pactados con Leasing Bancolombia S.A. en razón a las consideraciones expuestas en la presente providencia.

TERCERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing N°155492 del 8 de agosto de 2013 celebrado entre Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial en calidad de arrendadora y Inversiones Mío S.A.S en liquidación en calidad de locatario, sobre el siguiente bien inmueble: inmueble comercial, sector centro, calle 97 # 98, con matrícula inmobiliaria 008-33819 del círculo de Registro del Municipio de Apartadó.

CUARTO: ORDENAR la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente procederá su entrega forzosa.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1'000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA

JUEZ

Firmado Por:

Humberley Valoyes Quejada

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Apartado - 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: **78e62fb5c3c0150b3632f5c68e62389cd350143035c998d92fc2f7c2d9812d3a**

Documento generado en 26/09/2022 01:35:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>