



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda propuesta por BANCO DE BOGOTÁ SAS, fue admitida el 03 de agosto de 2021 (consecutivo 03) frente a las sociedades CONCIENCIA ESTRATÉGICA S.A.S., GECE GROUP SAS y la señora CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA. La primera de las sociedades, fue debidamente notificada como lo indicó el Despacho en el auto del 20 de octubre de 2021 (cons. 11). La codemandada CLAUDIA LORENA, fue notificada en debida forma como lo aceptó el juzgado por auto del 04 de mayo d3e 2022 (cons. 24), en la providencia igualmente se dispuso el emplazamiento de la sociedad GECE GROUP SAS, y realizado el trámite de publicación (cons. 25 y 26) de designó curadora Ad litem (cons. 27) debidamente notificada (cons. 29); oportunamente dio respuesta a la demanda sin oponerse ni proponer medios exceptivos (cons. 31). Los demás accionados no contestaron la demanda dejando vencer los términos para ello, ni demostraron estar al día en el pago de las rentas en mora u otra manifestación al respecto. Noviembre de 2022.

Jaime Henao Alzate
Of. Mayor

Quince de noviembre de dos mil veintidós

SENTENCIA NÚMERO: 301
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2021 00192 00
CLASE DE PROCESO: Restitución –Leasing-
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.
DEMANDADOS: CONCIENCIA ESTRATÉGICA SAS
 GECE GROUP SAS –EMPLAZADA-
 CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA
DECISIÓN: Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver bienes que fueron objeto del contrato.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

1. ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión.

Por activa: En esta posición se presentó BANCO DE BOGOTÁ S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a CONCIENCIA ESTRATÉGICA SAS, GECE GROUP SAS y CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA.

El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento financiero – Leasing – No. 554341102/554341095, suscrito entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el 04 de febrero de 2021; es decir sin cancelar ningún canon dentro de esa relación contractual –hecho 1.7. de la demanda, cons. 02, página 2-
2. En consecuencia de la declaración anterior se ordene la restitución de los bienes arrendados.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso el siguiente suceso:

Entre la demandante y los demandados se celebró un contrato de arrendamiento financiero –Leasing – No. 554341102/554341095 (folio 7 al 18), sobre los siguientes inmuebles:

“2 oficinas Nos. 703 y 704, (4) parqueaderos Nos. 74, 75, 76 y 77, ubicados en la ciudad de Medellín, con matrícula inmobiliarias número: 001-317767, 001-317768, 001-317674, 001-317675, 001-377676, y 001-317677”. Bienes ubicados en la calle 16 número 41 – 210 de Medellín.

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio de la parte demandada como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 Ibídem.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer al proceso; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razones por las cuales no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada conforme a lo siguiente:

2. PARTE EXPOSITIVA

2.1. De lo pretendido: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Financiero (leasing) No. No. 554341102/554341095 en calidad de arrendadora con los demandados como locatarios, mediante el cual entregó a los locatarios los inmuebles antes descritos.

Señaló que la duración del contrato sería de 120 meses, por un valor de \$1.193.000.000, suma que fue igualmente financiada (véase hecho 1.2. de la demanda cons. 02); que de la proyección de pagos a realizar se tiene establecido que la renta mensual sería de \$6.166.253.73. de forma inicial así entendido según dicho documento que obra en la página 19 y siguientes.

Con ocasión de lo anterior, de manera principal, la parte demandante pretende la terminación del contrato de arrendamiento financiero celebrado sobre los inmuebles antes descritos, invocando como causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento. Seguidamente, de manera consecuencial, pretende la restitución de los mismos.

2.2. De la contestación de la demanda. Como se indicó en la constancia secretarial la sociedad CONCIENCIA ESTRATÉGICA S.A.S., quedó debidamente notificada, así como la señora CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA, sin pronunciarse ni demostrar el pago de los cánones en mora o estar al día en sus obligaciones contractuales. Por su parte la sociedad GECE GROUP SAS fue representada por la Curadora Ad litem quien no se opuso a la prosperidad de la pretensión (cons. 31).

3. CONSIDERACIONES

3.1. *De los requisitos formales del proceso.* El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

3.2. *Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.* En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento respecto de los bienes entregados en Leasing, situación que no fue desvirtuada por el accionado. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

3.3. *Del Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.*

Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de leasing financiero y al contrato de arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o Leasing”, nuestra legislación no se ocupó de darle definición, regulación o claridad alguna; sin embargo, al nominarlo, determina al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de Leasing Financiero presenta el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1993: *“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 de pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra”*.

De esta manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 368 del C. General del Proceso y en las normas especiales consagradas en el Art. 384 ibídem.

En este sentido, para el presente evento se pretende la terminación del contrato de arrendamiento financiero sobre los inmuebles dados en tenencia. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a BANCO DE BOGOTÁ S.A. como parte arrendadora y las sociedades CONCIENCIA ESTRATÉGICA SAS, GECE GROUP SAS y la señora CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA como locatarios o arrendatarios. Igualmente, se señala que el término de duración inicial del contrato fue de 120 meses. Asimismo, se identifican los bienes objeto de tenencia así “2 oficinas Nos. 703 y 704, (4) parqueaderos Nos. 74, 75, 76 y 77, ubicados en la ciudad de Medellín, con matrículas inmobiliarias número 001-317767, 001-317768, 001-317674, 001-317675, 001-377676 y 001-317677”.

Se observa que el contrato aportado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas. De tal manera, debe proseguirse al análisis de la solicitud concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución de los bienes inmuebles.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que la parte accionada incurrió en mora a partir del 04 de febrero de 2021.

En este orden de ideas, téngase presente que sobre la mora, debe señalarse que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado¹, 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*

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

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”².

Igualmente, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”³.*

Para concluir este punto, debe indicar que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

En ese orden, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la parte pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba no procediendo al interior del trámite en ese sentido, sino que por el contrario guardó silencio sobre el particular.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso, imperativo en cuanto a: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, actuación que corresponderá al objeto de esta providencia en su parte resolutive.

3.4. Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba en cabeza del demandado, quien en el presente evento no presentó

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

oposición alguna, no siendo necesario el decreto oficioso de prueba alguna al quedar acreditado la celebración del contrato entre las partes, y que siéndole imputado su incumplimiento en el pago de los cánones mensuales a la demandada, ésta no hizo uso de su derecho de defensa guardando silencio sobre el particular, por lo que se accederá a las suplicas indicadas en la demanda.

En lo concerniente a las costas, se incluirá dentro de las mismas por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

4. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Leasing Financiero No. 554341102/554341095, celebrado entre el BANCO DE BOGOTÁ S.A en calidad de arrendador y las sociedades CONCIENCIA ESTRATÉGICA SAS, GECE GROUP SAS y la señora CLAUDIA LORENA FERNÁNDEZ VALENCIA, en calidad de locatarios, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

“Dos (2) oficinas número 703 y 704, cuatro (4) parqueaderos número 74, 75, 76 y 77, ubicados en la ciudad de Medellín, identificados con las matrículas inmobiliarias número 001-317767, 001-317768, 001-317674, 001-317675, 001-377676 y 001-317677”; de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín. Bienes ubicados en la calle 16 número 41 – 210 de Medellín.

Segundo: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento la restitución de los bienes aludidos 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 se procederá a comisionar para ello a los Juzgados Civiles Municipales (Reparto) de Medellín, a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso, facultado para sub comisionar de ser necesario.

Tercero: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del Código General del Proceso.

Cuarto: Como AGENCIAS EN DERECHO se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 56** fijado en la página web de la Rama Judicial el **16 DE NOVIEMBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **49d08077ba74a3d0ce34d89018e548f67a8b2060ad043eedd605ca8f1f3b6702**

Documento generado en 15/11/2022 03:04:20 PM

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