



CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 06 de junio de 2022 (archivo Nro. 0003 expediente electrónico) frente a la demandada LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO, quien se tuvo notificada por providencia del 29 de agosto de 2023 desde el día 28 de agosto de 2023 en atención a que el correo electrónico de notificación le fue enviado el día 23 de agosto de 2023. (Archivo electrónico Nro. 0015). Así las cosas, el término para que la parte accionada compareciera al proceso a ejercer su derecho de defensa feneció el día 02 de octubre de 2023 inclusive (teniendo en cuenta la suspensión de términos entre el 14 y el 20 de septiembre de 2023), sin que durante el mismo la locataria se pronunciara al respecto o demostrara estar al día en sus obligaciones. A despacho para proveer. Octubre 03 de 2023.

Natalia Andrea Hernández
Escribiente

Tres de octubre de dos mil veintitrés

SENTENCIA NÚMERO: 339

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2022 00141 00

CLASE DE PROCESO: Restitución –Bien inmueble entregado en leasing

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

DEMANDADA: LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO C.C. 1.036.602.530

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 DAVIVIENDA S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO como arrendataria locataria.

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

“PRIMERA: Que se declare judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing habitacional No. 06003399000029454 celebrado entre mi mandante y la señora LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO teniendo como causales: A. Mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de octubre de 2021 y los que se continúen causando hasta la fecha en que se declare legalmente terminado el contrato. B. Cumplimiento condición resolutoria del contrato para darlo por terminado

SEGUNDA: Ordenar al locatario restituir a mi mandante los bienes que a continuación se describe y que fueron dados en arrendamiento financiero: APARTAMENTO 602 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289700 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

PARQUEADERO N° 0228 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289574 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

CUARTO UTIL N° U49 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289658 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

TERCERA: Que, de no efectuarse la entrega, dentro del término establecido en la Sentencia, se comisione al funcionario Competente para que practique la diligencia de restitución de los inmuebles.

CUARTA: COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO. Que se condene a la demandada al pago de las costas del proceso y las agencias en derecho.

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

Entre la demandante y la demandada se celebró un contrato de arriendo financiero – bien inmueble entregado en leasing (páginas 08 a 18 del archivo electrónico Nro. 0002), sobre los inmuebles identificados en párrafo anterior.

2. PARTE EXPOSITIVA

RADICADO N° 2022-00141-00

2.1. De lo pretendido: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Financiero (leasing) Número 06003399000029454 Nro. 180.069.267 en calidad de arrendadora con la parte demandada como locataria, mediante el cual entregó en arriendo los bienes inmuebles antes descritos.

Señaló que, inicialmente, se pactó para el contrato antes anotado *“el pago de un canon mensual por la suma de \$1.632.000 mes vencido. El primer pago de canon de arrendamiento se haría el 10 de mayo de 2018 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción. TERCERO: La locataria suscribo la operación de Leasing Habitacional Número 06003399000029454 con el BANCO DAVIVIENDA S.A; por valor inicial de \$125.400.000 denunciando como valor del inmueble la suma de \$264.700.000 se comprometió conforme las cláusulas del contrato a cancelar las sumas correspondientes a impuestos, valorizaciones tasas y contribuciones que genere el inmueble y los valores por pago de seguro el locatario se configura incumplimiento de sus pagos conforme a lo estipulado en el contrato encontrándose en mora del pago de cánones desde el 10 de octubre de 2021”*, (páginas 02 y 03 del archivo electrónico Nro. 0002).

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

2.2. De la contestación de la demanda. Como se indicó en la constancia secretarial la parte demandada se tuvo notificada de manera electrónica por providencia del 29 de agosto de 2023 (archivo electrónico Nro. 0015) desde el día 28 de agosto de 2023 en atención a que la remisión de la notificación electrónica tuvo lugar el 23 de agosto de 2023 (Archivo electrónico Nro. 0014), así pues, la parte accionada no compareció al proceso para pronunciarse ni demostrar pago de los cánones en mora o estar al día en sus obligaciones contractuales.

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.

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; 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, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

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 del bien entregado en Leasing, situación que no fue desvirtuada por la parte accionada. 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 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 bienes inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias nro. 001-1289700, 001-1289574 y 001-1289658 dados en arriendo. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades (páginas 08 a 18 archivo Nro. 0002 del expediente electrónico) en donde se relaciona a BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y a la señora LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO como arrendataria locataria. Igualmente, se señala el término de duración inicial del contrato. Asimismo, se identifica el bien objeto de arrendamiento financiero.

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 del bien mueble.

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 desde el día 10 de octubre de 2021 y siguientes.

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 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 contrato³.* 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. 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”.*

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 y no se considera necesario el decreto oficioso de prueba alguna. 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.

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

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.

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 Nro. 06003399000029454 entre BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y la señora LUISA FERNANDA MUÑOZ MORENO como locataria arrendataria, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

“APARTAMENTO 602 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289700 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

PARQUEADERO N° 0228 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289574 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.

CUARTO UTIL N° U49 UBICADO EN LA CALLE 75AA SUR N° 53-246 URBANIZACION CACTUS TORRE 1 P.H. DE ITAGUI identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1289658 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 4.386 del 27 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circulo de Medellín.”.

RADICADO N° 2022-00141-00

Segundo: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, 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 se procederá a comisionar para ello a la Secretaria de Gobierno del Municipio de Itagüí, a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso.

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° 41** fijado en la página web de la Rama Judicial el **18 DE OCTUBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

2

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: **d9a949273bdf6ba526a6cca8b7833f4aae6c86e3bd43054f067399f02224312**

Documento generado en 17/10/2023 04:07:04 PM

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