



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

REFERENCIA	Expropiación
DEMANDANTE	Municipio de Marinilla
DEMANDADO	Ignacio de Jesús Zapata Cardona
RADICADO	05440 31 13 001 2014 00435 00
DECISIÓN	Requerimiento a perito
PROVIDENCIA	Sustanciación

En atención al mensaje electrónico obrante a ítem no.066 del expediente digital, SE REQUIERE al perito Diego Vanegas Jaramillo para que, en el término de tres (03) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, allegue copia del avalúo en formato PDF, en razón a que la conservación e integridad de los expedientes son en formato digital.

De antemano, se le agradece su colaboración con la administración de justicia.

NOTIFÍQUESE

LJ

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE
MARINILLA

SECRETARÍA

En Estado No. 110 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

Jose Carlos Collantes G

JOSE CARLOS COLLANTES GARCÍA
Secretario ad hoc

Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil Laboral

Marinilla - 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: **11dd46774aa1f94c71a8087ecd54afdda094ceaa9e34a911d823fd3295afa4c7**

Documento generado en 08/11/2023 01:18:48 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

REFERENCIA	Ordinario Laboral
DEMANDANTE	Guillermo León Valencia Arismendy
DEMANDADO	HBJ Construcciones S.A.S.
RADICADO	05440 31 12 001 2018 00354 00
PROVIDENCIA	Interlocutorio
DECISIÓN	Téngase notificado personalmente, Fija Fecha Audiencia y Decreta Pruebas

Estudiada la diligencia de notificación personal de la sociedad demandada HBJ Construcciones S.A.S., se tendrá notificada personalmente desde el día 13 de octubre del año 2022, quien guardo absoluto silencio.

En consecuencia, se ordenará a la Secretaría del despacho remitir copia del link a la sociedad demandada: hbjconstrucciones@hotmail.com

Así las cosas, teniendo en cuenta que ya se integró el contradictorio de conformidad con el artículo 77 y 80 del CPT y de la SS, se señalará fecha y hora para que tenga lugar la audiencia obligatoria de conciliación, decisión de excepciones previas, saneamiento, fijación del litigio, práctica de pruebas, alegatos y sentencia.

Se pone de presente, que esa audiencia, tal como lo expone el artículo 7 de la Ley 2213 de 2022, se realizará de manera virtual, esto es, haciendo uso de los medios tecnológicos.

En este punto, resulta oportuno recordar el deber que tienen los sujetos procesales de asistir a las audiencias programadas usando las tecnologías de la información (Artículo 3 Ley 2213 de 2022). En ese orden, de acuerdo a lo reglado en el mentado canon, la Secretaría del despacho, antes de la fecha, remitirá el link con el cual se tendrá acceso a la audiencia.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Tener notificado personalmente a la sociedad demandada **HBJ Construcciones S.A.S.**, desde el día 13 de octubre del año 2022, quien guardo absoluto silencio.

SEGUNDO: Ordenar a la Secretaría del despacho remitir copia del link a la sociedad demandada: hbjconstrucciones@hotmail.com

TERCERO: Fijar como fecha para llevar a cabo las audiencias de que tratan los artículos 77 y 80 del CPT y de la SS, para el día **jueves 09 de mayo de 2024** a las **9:30 a.m.**

CUARTO: Decretar las siguientes pruebas:

- **PARTE DEMANDANTE**

DOCUMENTALES: Téngase en su valor probatorio, los documentos allegados con la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE: Se decreta el interrogatorio al representante legal de la sociedad demandada, el cual se llevará a cabo en la fecha y hora señalada.

TESTIMONIALES: Se recibirán los testimonios de los señores Elkin Jovany García Henao, Blanca María Torres Correa, Luis Hernán Castaño Gómez y Guillermo León Valencia.

PRUEBA DE OFICIO: Oficiar a la DIAN para que, procedan remitir copia de la declaración de renta del señor Saúl Bernal Joya, identificado con cédula de ciudadanía 15.385.421, quien fungió en calidad de representante legal de la sociedad aquí demandada.

- **PARTE DEMANDADA**

Guardó absoluto silencio.

PRUEBA DEL DESPACHO

INTERROGATORIO DE PARTE: Se decreta el interrogatorio a la parte demandante, el cual se llevará a cabo en la fecha y hora señalada.

QUINTO: Agendar por conducto de la secretaría del Despacho, la presente audiencia en la plataforma tecnológica correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LJ



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil Laboral
Marinilla - 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: **c2831dc4531ee468285424d73c2170d466f86ac3cadeed7908bbbedea3659579e**

Documento generado en 08/11/2023 01:18:47 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

El Juzgado Civil Laboral del Circuito de Marinilla Antioquia, procede a liquidar las costas en el presente proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento con opción de compra, instaurado por el señor César Daniel Fernández Múnera, frente a la sociedad Inversiones FVA S.A.S. y el señor Alberto Estrada López, con radicado No. 2022-00228-00

A cargo de los demandados Inversiones FVA S.A.S. y Alberto Estrada López, y a favor del demandante César Daniel Fernández Múnera, así:

Agencias en derecho (archivo nro.020).....	\$2'320.000
Póliza (archivo nro.09).....	\$3'634.022
Total.....	\$5'954.022

Lina Isabel Jaramillo Marín

LINA ISABEL JARAMILLO MARÍN
ESCRIBIENTE



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

PROCESO	Verbal de restitución de bien inmueble con opción de compra
DEMANDANTE	César Daniel Fernández Múnera
DEMANDADOS	Inversiones FVA S.A.S. y Alberto Estrada López
RADICADO	05 440 31 01 12 001 2022 00228 00
ASUNTO	Aprueba liquidación de costas
AUTO NUMERO	Sustanciación

Dentro del proceso de la referencia, y por estar ajustada a derecho, se le imprime aprobación a la liquidación de costas efectuada por el Despacho, de conformidad a lo normado por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

LJ

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE
MARINILLA

SECRETARÍA

En Estado No. 110 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **09 DE NOVIEMBRE DE 2023**

Jose Carlos Collantes G.

JOSE CARLOS COLLANTES GARCÍA
Secretario ad hoc

Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil Laboral

Marinilla - 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: **66b33cea2d2a574ebd7e60f0dbbdcaab59dd1f3e1d2c41505dbb9944ebfaa903**

Documento generado en 08/11/2023 01:18:49 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

REFERENCIA	Verbal de restitución de bien inmueble con opción de compra
DEMANDANTE	César Daniel Fernández Múnera
DEMANDADO	Inversiones FVA S.A.S. y Alberto Estrada López
RADICADO	05 440 31 01 12 001 2022 00228 00
INSTANCIA	Primera
PROVIDENCIA	Sentencia
TEMA	Mora en el pago de los cánones
DECISIÓN	Accede a pretensiones de la demanda

1. ASUNTO POR TRATAR.

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este proceso Verbal de Restitución de bien inmueble dado en arrendamiento financiero incoado por el señor **César Daniel Fernández Múnera**, en contra de la sociedad **Inversiones FVA S.A.S.** y el señor **Alberto Estrada López**.

2. PRETENSIONES.

En la demanda se pretende literalmente que, en sentencia que haga tránsito de cosa juzgada se realicen las siguientes declaraciones:

“PRIMERA: Se declare que el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA” celebrado el día 13 de mayo de 2021 entre CESAR DANIEL FERNANDEZ MUNERA, y la sociedad INVERSIONES FVA S.A.S, fue incumplido por esta última, tal como consta en los hechos de la demanda.

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior, se declare la resolución y/o terminación del “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA” celebrado el día 13 de mayo de 2021 entre CESAR DANIEL FERNANDEZ MUNERA, y la sociedad INVERSIONES FVA S.A.S.

TERCERA: Como consecuencia de la declaración anterior, se ordene a la sociedad INVERSIONES FVA S.A.S. como arrendataria y a ALBERTO ESTRADA LOPEZ, como coarrendatario, a restituir el inmueble identificado en el hecho 1.1 de la demanda al día siguiente al de ejecutoria de la sentencia”.

Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **No.018-6663** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla - Antioquia, ubicado en el Municipio de Guatapé, denominado como “La Dicha”, con una extensión aproximada de 37.701 mts², vereda Los Naranjos, cuyos linderos se encuentran especificados en la Escritura No.1984 del 12 de diciembre de 1996 de la Notaría 26 de Medellín.

Lote conformado por dos lotes de terreno del plano del INCORA B-548-770, de la siguiente manera:

“LOTE NO. 1 : Se toma el punto de partida, el detalle K ubicado al norte, donde concurren las colindancias de terrenos de Empresas Públicas de Medellín, zona protectora embalse (sic) y el lote que se adjudica colinda así: NORTE, NORESTE, ESTE, con zona protectora de embalse de Empresas públicas de Medellín, en 373, 00 metros del detalle K al detalle D al detalle B; SUR SUROESTE, OESTE, con zona carretera veredal a LOS NARANJOS, en 353,00 metros, del detalle B al 44; NORTE, con terrenos de empresas Públicas de Medellín, en 169,84 metros, del detalle 44 al K, punto de partida, ESTE INMUEBLE tiene un área de 2 hectáreas y 7.630 metros cuadrados.

LOTE NO. 2 Se toma como punto de partida el detalle C ubicado al SUROESTE donde concurren las colindancias de zona carretera Guatapé- Peñol, zona protectora embalse de Empresas Públicas de Medellín y el lote No. 2 colinda así: OESTE, NORTE, NORESTE, con zona protectora embalse de Empresas Públicas de Medellín, en 247,00 metros, del detalle C al detalle E; SURESTE, con la sociedad MARUIQEZ, en 26, 00 metros, del detalle E al A, SUR, zona carretera Guatapé- Peñol, en 167.00 metros del detalle A sal (sic) C, punto de partida. Este LOTE TIENE UN AREA DE 4.917,00 METROS CUADRADOS.

Matricula inmobiliaria No. 018-0006663, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE MARINILLA.

CODIGO CATASTRAL:053210001000000100029000000000.”

“De no efectuarse la entrega voluntaria del inmueble arrendado, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del mismo a favor de CESAR DANIEL FERNANDEZ MUNERA.

CUARTA: Se condene a INVERSIONES FVA S.A.S. y a ALBERTO ESTRADA LOPEZ, de manera solidaria, al pago de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento del contrato, traducidos en los cánones dejados de percibir por el demandante desde el mes de junio de 2022, por el precio justo del valor del canon equivalente a la suma de \$29.605.616 mensuales, hasta el momento de la restitución efectiva, o el mayor o menor valor que resulte probado dentro del proceso, junto con los intereses de mora causados desde el mes de junio de 2022 hasta que se realice el pago.

4.1. Se reconozca a título de indemnización, el mayor valor adquirido por el bien objeto del proceso (valorización), desde el 20 de agosto de 2021 (fecha en que terminó la vigencia del arrendamiento y no se ejerció opción de compra), hasta la fecha en que se realice el pago, suma que a la fecha asciende a \$499.534.697.

4.2. Se ordene a los demandados el pago de la cláusula penal pactada en el contrato por valor de \$24.000.000, junto con los intereses de mora desde el día siguiente al incumplimiento del contrato, 21 de agosto de 2021, hasta el pago efectivo de la obligación.

QUINTA: Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes, luego de vencido el contrato de arrendamiento.”

3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Como hechos expuso los siguientes:

“PRIMERO: Que el día 13 de mayo de 2021, se celebró entre CESAR DANIEL FERNANDEZ MUNERA, como arrendador, de un lado y la sociedad INVERSIONES FVA S.A.S como arrendataria, de otro lado, un contrato denominado: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA”, que recaía sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **018-6663** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla - Antioquia, ubicado en el Municipio de Guatapé, denominado como “LA DICHA”, con una extensión aproximada de 37.701 mts², vereda Los Naranjos, cuyos linderos se encuentran especificados en la Escritura No.1984 del 12 de diciembre de 1996 de la Notaría 26 de Medellín.

1.1. Que el inmueble mencionado en el hecho anterior, ubicado en el Municipio de Guatapé, denominado LA DICHA, vereda LOS NARANJOS, se encuentra conformado por dos lotes de terreno del plano del INCORA B-548-770, de la siguiente manera:

“LOTE NO. 1: Se toma el punto de partida, el detalle K ubicado al norte, donde concurren las colindancias de terrenos de Empresas Públicas de Medellín, zona protectora embalse (sic) y el lote que se adjudica colinda así: NORTE, NORESTE, ESTE, con zona protectora de embalse de Empresas públicas de Medellín, en 373, 00 metros del detalle K al detalle D al detalle B; SUR SUROESTE, OESTE, con zona carretera veredal a LOS NARANJOS, en 353,00 metros, del detalle B al 44; NORTE, con terrenos de empresas Públicas de Medellín, en 169,84 metros, del detalle 44 al K, punto de partida, ESTE INMUEBLE tiene un área de 2 hectáreas y 7.630 metros cuadrados.

LOTE NO. 2 Se toma como punto de partida el detalle C ubicado al SUROESTE donde concurren las colindancias de zona carretera Guatapé- Peñol, zona protectora embalse de Empresas Públicas de Medellín y el lote No. 2 colinda así: OESTE, NORTE, NORESTE, con zona protectora embalse de Empresas Públicas de Medellín, en 247,00 metros, del detalle C al detalle E; SURESTE, con la sociedad MARUIQEZ, en 26, 00 metros, del detalle E al A, SUR, zona carretera Guatapé- Peñol, en 167.00 metros del detalle A sal (sic) C, punto de partida. Este LOTE TIENE UN AREA DE 4.917,00 METROS CUADRADOS.

Matricula inmobiliaria No.**018-0006663**, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE MARINILLA.

CODIGO CATASTRAL: 053210001000000100029000000000”

SEGUNDO: Que, en la cláusula segunda del contrato, se estableció el precio del canon de arrendamiento en la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$6.000.000), pagaderos de manera mensual y por anticipado.

2.1. Que el valor del canon de arrendamiento se pactó atendiendo a que era interés de la parte demandada ejercer opción de compra respecto del inmueble arrendado, no obstante, el valor de mercado para dicho canon de arrendamiento obedece realmente a la suma de \$29.605.616, tal como se desprende del avalúo que se aporta con este escrito.

TERCERO: Que el señor ALBERTO ESTRADA LOPEZ, se constituyó como codeudor y coarrendatario del inmueble identificado en el

hecho primero, conforme la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento con opción de compra.

CUARTO: Que conforme la cláusula tercera del contrato de arrendamiento mencionado en el hecho primero, la vigencia del contrato era por TRES MESES, contados a partir del 20 de mayo de 2021, hasta el 19 de agosto de 2021, sin lugar a prórroga.

QUINTO: Que, conforme al segundo inciso de la cláusula tercera y cláusula novena del contrato, el inmueble debía restituirse enteramente desocupado y a paz y salvo, en el evento de no ejercerse la opción de compra por parte de la ARRENDATARIA.

SEXTO: Que el inmueble mencionado en el hecho primero fue entregado a la ARRENDATARIA el día 20 de mayo de 2021, tal como se estableció en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento con opción de compra.

SÉPTIMO: Que vencido el término del contrato de arrendamiento, es decir para el 19 de agosto de 2021, LA ARRENDATARIA, no ejerció la opción de compra de que trata la cláusula vigésima tercera del contrato, ni tampoco solicitó información verbal o escrita al respecto, al punto que no se suscribió la correspondiente promesa de compraventa sobre el inmueble mencionado en la cláusula primera. Por lo tanto, debía entenderse terminado el contrato de arrendamiento.

7.1. Que LA ARRENDATARIA, además de no ejercer la opción de compra contenida en el contrato, tampoco restituyó el inmueble arrendado para el día 19 de agosto de 2021, tal como se había pactado en la cláusula tercera y cláusula novena del contrato, y conforme el artículo 2005 del Código Civil.

OCTAVO: Que, ante la ausencia de opción de compra, y la falta de restitución del inmueble mencionado en el hecho primero, por parte de LA ARRENDATARIA, esta debía seguir pagando los cánones de arrendamiento conforme el párrafo primero de la cláusula novena, que consagra:

“Párrafo 1: No obstante, lo anterior, EL ARRENDADOR podrá, si así lo desea, negarse a recibir el inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de la ARRENDATARIA que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de alquiler hasta que la ARRENDATARIA cumpla con lo que le corresponde.”

NOVENO: Que la ARRENDATARIA, además de encontrarse en mora de restituir el inmueble para el 20 de agosto de 2021, tampoco

realizó el pago oportuno de los cánones de arrendamiento con posterioridad a dicha fecha, al seguir ocupando el inmueble mencionado en el hecho primero, pues los pagos se realizaban de manera esporádica, sin que la tolerancia de recibir dichos pagos pueda entenderse como la modificación al término para el pago del canon, sino que es precisamente el incumplimiento de la demandada conforme lo señala el parágrafo segundo de la cláusula segunda.

9.1. En todo caso, LA ARRENDATARIA no ha pagado canon de arrendamiento correspondiente desde el mes de junio de 2022, y tampoco ha restituido el inmueble, al no ejercer la opción de compra.

DÉCIMO: Que en el contrato al que nos hemos venido refiriendo, se pactó una opción de compra en la cláusula vigésima tercera, que LA ARRENDATARIA debía ejercer a la finalización del contrato de arrendamiento, por valor de \$6.032.160.000.

DÉCIMO PRIMERO: Que durante el plazo establecido para el arrendamiento, el ARRENDADOR, no podía prometer en venta el inmueble, condición que se cumplió plenamente, y que a la fecha tampoco puede prometer en venta, pues el inmueble sigue ocupado por la parte demandada, ocasionando graves perjuicios a mi poderdante como más adelante se explica.

11.1. Que el inmueble objeto del contrato mencionado en el hecho primero, se encuentra avaluado en la actualidad en la suma de \$6.531.694.697, por lo que ha sufrido una valorización desde el 20 de agosto de 2021 a la fecha equivalente a \$499.534.697 con relación al precio establecido para la opción de compra (\$6.032.160.000).

11.2. Que el demandante ha dejado de percibir la suma por concepto de valorización del inmueble mencionado en el numeral anterior, pues no ha podido negociarlo con terceras personas, ya que a la fecha se encuentra ocupado por el demandado, sin pagar cánones de arrendamiento y sin materializar la opción de compra.

11.3. Que la valorización del inmueble mencionado en el hecho primero representa en caso de resolución o terminación del contrato de arrendamiento con opción de compra, es un evidente perjuicio patrimonial para el señor CESAR DANIEL FERNANDEZ MUNERA, pues se trata de un dinero que dejará de ingresar a su patrimonio y que debe ser resarcido.

DÉCIMO SEGUNDO: Que el canon para el contrato de arrendamiento con opción de compra, luego del 20 de agosto de

2021, no puede obedecer a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$6.000.000), pactados inicialmente, pues conforme el avalúo que se aporta con el presente escrito, el valor justo para dicho canon equivale a la suma de \$29.605.616.

12.1. Que, de acuerdo con el hecho anterior, resulta un perjuicio igualmente para el demandante los cánones dejados de percibir desde el mes de junio de 2022, a un valor justo, equivalente a la suma de \$88.816.848, que se seguirán causando hasta que se logre la restitución efectiva del inmueble.

DÉCIMO TERCERO: Que en la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento con opción de compra, se estableció una cláusula penal sancionatoria, equivalente a CUATRO (4) veces el valor de la tarifa mensual vigente a la fecha del incumplimiento, es decir, por valor de \$6.000.000, por ende, el valor causado por clausula penal asciende a la suma de \$24.000.000, que deberá ser pagada por los demandados ante el evidente incumplimiento del contrato objeto de este proceso.”.

4. TRÁMITE PROCESAL DE INSTANCIA.

El 1º de diciembre de 2022, se admitió la demanda Verbal la cual se notificó personalmente al codemandado **Inversiones FVA S.A.S.** desde el pasado 31 de enero de 2023, y al codemandado **Alberto Estrada López**, se tendrá por notificado personalmente desde el día 13 de junio hogaño, es de resaltar que, a la parte demandada se le venció el término para contestar la demanda y no constituyeron apoderado judicial para representar sus intereses procesales.

Ahora, vencido el término de traslado de la demanda, sin que los demandados propusieran excepciones, se ingresó el proceso a Despacho para proferir la correspondiente Sentencia conforme al numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

5. NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES.

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

6. CONSIDERACIONES.

6.1. El problema jurídico consiste en establecer si existió incumplimiento por parte de la sociedad **Inversiones FVA S.A.S.** y el señor **Alberto Estrada**

López, con relación a las obligaciones contraídas como consecuencia de la celebración del contrato de leasing financiero con el demandante.

6.2. Del contrato de leasing

Nuestra legislación comercial no define el contrato de leasing, y aunque lo asemeja en el tratamiento al contrato de arrendamiento, podría definirse el contrato de leasing como el contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un bien para que lo use y goce, a cambio de pagar por ello un canon de arrendamiento mensual durante un plazo convenido, al final del cual el bien debe restituirse o ejercer sobre él la opción de compra.

El Decreto 0913 del 19 de mayo de 1993 definió el contrato de leasing financiero de la siguiente manera:

“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”.

Se destaca entonces como elementos del contrato de leasing:

- La entrega de un bien o activo para el uso y goce.
- La fijación de un canon periódico que debe pagarse por ese uso y goce, que implícitamente debe contener el precio del bien al momento que se desee ejercer el derecho de compra del mismo.
- La existencia de parte del locatario, de la opción de adquirir el bien al terminarse el plazo pactado por el arrendamiento, siempre y cuando haya cumplido con las prestaciones que tiene a cargo.
- Que el bien o activo dado en leasing sea capaz de producir renta.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002, expediente 6462, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, también ha analizado el contrato de leasing, elaborando la siguiente definición:

“Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá

adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.

(...)

La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado -en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales en torno al contrato de leasing, que -en un sentido amplio - también denomina "arrendamiento financiero", tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1º)."

De igual forma, el contrato de leasing Financiero es definido por el doctrinante Doctor Rodrigo Escobar Gil, en los siguientes términos:

"Es una fórmula financiera a mediano o largo plazo, que en virtud de un contrato mercantil, una sociedad especializada se obliga a adquirir la propiedad de un bien de equipo, cuyo proveedor y caracteres técnicos son señalados por el futuro usuario, y a conceder a este su tenencia y disfrute a cambio de una remuneración periódica durante el término inicial que corresponde a su amortización, con una opción de compra al final del periodo a favor del usuario".¹

El precio es un elemento esencial del contrato de leasing, porque éste se paga no solo como contraprestación del arrendamiento de la cosa o del bien, sino también porque en este va incluida la opción de ejercer la compra del mismo por parte del locatario, lo que significa que es la parte que recibe el bien la que está obligada a pagar el valor estipulado.

Tal y como se aplica en el contrato de arrendamiento, cuando se deja de pagar el precio pactado en el contrato de leasing, se puede aplicar la norma correspondiente, solicitando la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones de parte del locatario.

¹ ESCOBAR GIL, Rodrigo. El contrato de Leasing financiero. Editorial Temis, Bogotá 1984. pág. 99

Al contrato de leasing como se anotó anteriormente se aplica el trámite previsto en el artículo 368 y siguientes del CG del Proceso, así como las normas previstas para el contrato de arrendamiento consagradas en el artículo 384 Ibidem, el cual en su numeral 3º, señala que si el demandado no se opone en el término de traslado se dictará sentencia ordenando la restitución.

Este negocio jurídico no se encuentra legalmente regulado en el Código de Comercio, pero por virtud del principio de autonomía de la voluntad privada son los particulares quienes pactan su alcance y sus efectos jurídicos.

6.3. Caso concreto.

En el asunto se aportó con la demanda un documento denominado Contrato de Arrendamiento con opción de compra, sobre el inmueble con folio No.**018-6663** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, bajo la modalidad de arrendamiento con opción de compra, que contiene todas las cláusulas de ese negocio jurídico: canon de arrendamiento, vigencia, causales de terminación anticipada, fecha de entrega material del inmueble, reparaciones, destinación, responsabilidad, restitución, cesión, daños, incumplimiento, opción de compra, y en general toda la información comercial y financiera para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio.

En ese orden de ideas, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes se aportó a la demanda y en ese documento se encuentran consignadas las **condiciones** y **cláusulas** de este, cuya terminación por incumplimiento se está solicitando judicialmente. Además, como lo refiere la cláusula SEGUNDA, PARÁGRAFO 2º. La Tolerancia de El arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo de El arrendador de modificar el término establecido en dicho Contrato para el pago del canon y por el contrario se entenderá como incumplimiento por parte de la Arrendataria, está contemplado lo referente a la mora en el pago de los cánones, entre otros aspectos.

Por lo tanto, los demandados guardaron silencio durante el término de traslado, no desvirtuaron la mora en el pago de los cánones señalados, pues no hubo oposición, se aportó la prueba del contrato y no hay necesidad de decretar pruebas de oficio, se acogerán las pretensiones de la demanda procedentes en proceso de restitución de inmueble arrendado.

Sobre las peticiones de cobro de perjuicios y clausula penal, se deberá acudir al proceso ordinario civil en los que podrá probar su causación.

Las costas. Por las resultas del juicio, se condenará en costas a la parte demandada.

7. LA DECISIÓN

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE MARINILLA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Téngase notificado personalmente en formato electrónico al demandado **Alberto Estrada López**, desde el día 13 de junio de 2023, quien guardo absoluto silencio.

SEGUNDO: Se acogen las pretensiones de la demanda declarando la terminación del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, con las cuales se inició este proceso verbal de Restitución de bien inmueble dado en arrendamiento con opción de compra, incoado por el señor **César Daniel Fernández Múnera**, frente a la sociedad **Inversiones FVA S.A.S.** y el señor **Alberto Estrada López**, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

TERCERO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 20 de junio de 2023 hasta la fecha, **se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento con opción de compra**, celebrado el día 13 de mayo de 2021 entre **César Daniel Fernández Múnera**, en calidad de arrendador, frente a la sociedad **Inversiones FVA S.A.S.** y el señor **Alberto Estrada López**, ambos en calidad de arrendatarios – locatarios.

CUARTO: Como consecuencia de la anterior declaración, los demandados están en la obligación de hacer entrega a la parte demandante, del bien inmueble relacionado en el presente proceso, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; si no lo hiciere, desde ya se ordena comisionar al **Juzgado Promiscuo Municipal de Guatapé (Ant.)**, a quien se le enviará el exhorto con los anexos correspondientes para que se sirvan practicar dicha entrega (artículo 308 del C. G. P.), con facultad expresa para allanar y subcomisionar.

El exhorto se remitirá cuando la parte demandante lo solicite, en virtud de no haberse realizado la entrega por parte de la parte accionada de manera voluntaria.

QUINTO: Remítase por Secretaría copia de esta providencia a los correos electrónicos:

henryesteban90@hotmail.com;

estradaalberto871@gmail.com;
gerencia.inversionesfva@gmail.com;

SEXO: Se condena en costas a los demandados, por partes iguales. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como **agencias en derecho** la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme lo autoriza el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 expedido el Consejo Superior de la Judicatura.

SÉPTIMO: Para el reconocimiento de perjuicios y demás emolumentos, habrá de acudir la parte demandante a proceso ordinario civil en el que podrá probar su causación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LJ



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil Laboral
Marinilla - 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: 77120af014ae0166b38e9025fbce939fc0154de2ba33c05b5b4b043859e9d94d

Documento generado en 08/11/2023 01:18:50 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

PROCESO	Ejecutivo a continuación
DEMANDANTE	Juan Guillermo Campillo Restrepo
DEMANDADOS	Luz Marina Gómez Galeano, Martha Omaidá Gómez Galeano, Lisseth Vanesa Gómez Osorno, Leidy Natalia Gómez Osorno, Elvia Osorno Atehortúa y Frank Danilo Gómez Quintana
RADICADO	05440 31 12 001 2023 00113 00
ASUNTO	Traslado de escrito de terminación y ordena incorporar una relación de títulos judiciales
AUTO NUMERO	Sustanciación

Teniendo en cuenta que la parte demandada allegó escrito de terminación por pago total, con liquidación del crédito y consignación bancaria, CÓRRASE traslado a la parte demandante Juan Guillermo Campillo Restrepo, por el término de tres (3) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, de la solicitud de terminación del proceso por pago total de la obligación, solicitada por la codemandada Luz Marina Gómez Galeano, para que si bien lo tiene se pronuncia sobre ello.

Adicionalmente, la Secretaría del despacho dentro del término otorgado procederá a incorporar una relación de títulos actualizada, para los efectos pertinentes.

Hecho lo anterior, regresen las diligencias al despacho para tomar la decisión correspondiente.

NOTIFÍQUESE

LJ

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE
MARINILLA

SECRETARÍA

En Estado No. 110 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 09 DE NOVIEMBRE DE 2023

Jose Carlos Collantes G.

JOSE CARLOS COLLANTES GARCÍA
Secretario ad hoc

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil Laboral
Marinilla - 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: **6b8a96eeb956374468eef9ebbe9089f68912b47eb2c304daf816d4fe74e8c1d7**

Documento generado en 08/11/2023 01:18:47 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

REFERENCIA	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE	Fundación Unión Colombo Española
DEMANDADO	Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR"
RADICADO	05440 31 12 001 2023 00164 00
DECISIÓN	Oficiar a entidad bancaria
PROVIDENCIA	Sustanciación

Revisado el expediente en su integridad, se hace necesario oficiar al Banco de AV Villas y el Banco de Bogotá para que, exponga sus razones y causales de inembargabilidad de los productos que tiene la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "Sumar" con Nit.901.453.183-1 o también conocida con nombre "Sumar Plaza de Mercado" con el mismo número de Nit.

En aras de darle claridad al proceso y a las medidas cautelares, es imperioso y necesario que la parte demandante aporte un certificado de cámara y comercio de la demandada Empresa de Desarrollo Sostenible del municipio de Marinilla "Sumar" o certificado de registro mercantil sobre los establecimientos de comercio de propiedad de la empresa demandada, en caso afirmativo, deberá solicitar las medidas cautelares que le correspondan del caso, de la mano a ser justificadas con base en la Ley.

Por otro lado, se ordenará a la Secretaría del despacho para que incorpore al expediente una relación de títulos actualizada, para efectos de constatar el cumplimiento de las medidas de embargo.

Se pondrá en conocimiento la respuesta allegada por TransUnion (obrante en el archivo nro.037 del expediente digital), en donde requieren que confirmemos el número del Nit., con el fin de realizar la consulta correspondiente, ya que el suministrado (Nit.901.453.183) no figura.

Y, se requiere a la parte demandante para que allegue historial completo de la motocicleta con placas **VJH55F**, en donde se pueda constatar la inscripción de la medida aquí ordenada e informe el lugar de circulación del automotor, previo a emitir la orden de secuestro.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Oficiar a los señores gerentes del **Banco AV Villas** y **Banco de Bogotá** para que, exponga sus razones y causales de inembargabilidad de los productos que tiene la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio

de Marinilla "Sumar" con Nit.901.453.183-1 o también conocida con nombre "Sumar Plaza de Mercado" con el mismo número de Nit.

Medida que les fue ordenadas en providencias fechadas del 1° y 14 de agosto 2023.

SEGUNDO: Requerir a la parte demandante para que, aporte un certificado de cámara y comercio de la demandada Empresa de Desarrollo Sostenible del municipio de Marinilla "Sumar" o certificados de registro mercantil sobre los establecimientos de comercio de propiedad de la empresa demandada, en caso afirmativo, deberá solicitar las medidas cautelares que le correspondan del caso, de la mano a ser justificadas con base en la Ley, teniendo en cuenta que posiblemente son bienes de uso público y por ende, tienen la característica de ser inembargables.

TERCERO: Ordenar a la Secretaría del Despacho para que incorpore al expediente una relación de títulos actualizada.

CUARTO: Poner en conocimiento de la parte activa la respuesta allegada por TransUnion, en donde requieren que confirmemos el número del Nit., con el fin de realizar la consulta correspondiente.

QUINTO: Requerir a la parte demandante para que allegue historial completo de la motocicleta con placas **VJH55F**, en donde se pueda constatar la inscripción de la medida aquí ordenada e informe el lugar de circulación del automotor, previo a emitir la orden de secuestro.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LJ



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil Laboral

Marinilla - 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: **20c1ebc9f0468b4b76b32e9d334555063ce825ab674db880286e86488282e39b**

Documento generado en 08/11/2023 01:18:53 PM

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



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023)

REFERENCIA	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE	Fundación Unión Colombo Española
DEMANDADO	Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR"
RADICADO	05440 31 12 001 2023 00164 00
DECISIÓN	Téngase notificados por conducta concluyente, Revocatoria de poder y otros.
PROVIDENCIA	Sustanciación

Teniendo en cuenta que la señora María Eugenia García Giraldo, en calidad de representante legal de la demandada Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR", solicitó ser notificada por conducta concluyente, y para el efecto allegó acta de posesión (archivo con ítem no.20 del expediente digital).

Por otro lado, en archivo con ítem no. 42 la parte demandante revocó el poder conferido al abogado Sebastián Cadavid Jaramillo, portador de la T.P.No.242.681 del C.S.J., con memorial de paz y salvo (archivo no.44 del expediente), se tendrá por revocado el poder para representar los intereses de la demandante Fundación Unión Colombo Española.

De otro lado, y teniendo en cuenta el poder conferido por la fundación demandante, el Despacho de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes del CGP, reconoce personería para actuar por activa al abogado Kevin Montoya Jiménez, identificado con cédula 1.036.681.734 y portador de la T.P.No.367.188 del C.S.J., quien se ubica en el correo electrónico: kevinmontoya.abogado@gmail.com, para que ejerza la representación judicial de su poderdante conforme lo establece el artículo 75 y siguientes ibidem (archivo no.43 del expediente digital).

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Téngase notificada por conducta concluyente a la **Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR"**, desde la fecha de notificación por Estado de la presente providencia.

SEGUNDO: Remitir el expediente electrónico de la parte demandada, a las direcciones electrónicas:

gerencia@sumar.gov.co;

auxiliaradministrativo@sumar.gov.co;

TERCERO: Tener por revocado el poder que le confirió la representa legal de la Fundación Unión Colombo Española, al profesional del Derecho Dr. Sebastián Cadavid Jaramillo, quien presentó paz y salvo por concepto de honorarios (artículo 76 CGP).

CUARTO: Reconocer personería al abogado **Kevin Montoya Jiménez**, identificado con cédula 1.036.681.734 y portador de la T.P.No.367.188 del C.S.J., para que ejerza la representación judicial de su poderdante Fundación Unión Colombo Española.

Adicionalmente, se ubica en el correo electrónico: kevinmontoya.abogado@gmail.com

QUINTO: Se les recuerda a las partes procesales que cualquier memorial o actuación, deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado (arts.73, 74 y 78 del C.G. del Proceso).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LJ



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil Laboral
Marinilla - 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: 1735f5fc39f9a0e62ed6488964e45ac24b3bd9314d4f428bd2c8ef445beac19
Documento generado en 08/11/2023 01:18:45 PM

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