

DISTRITO JUDICIAL ANTIOQUIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA PINTADA, ANTIOQUIA

Veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	05 390 40 89 001 2022 00064 00
Proceso	Verbal – Restitución de tenencia de muebles dados en arrendamiento
Demandante	BANCO DE OCCIDENTE S.A.
Demandado	INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S. y LUISA FERNANDA CARDONA MARTÍNEZ
Providencia	Sentencia No. 001 de 2023
Asunto	Declara terminado contrato y ordena la restitución del bien inmueble dado en leasing.

1. Asunto a tratar

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia dentro del procedimiento verbal sumario de restitución del bien inmueble dado en leasing, propuesto por **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, en contra de **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.**, con Nit. **900.491.399**, y **LUISA FERNANDA CARDONA MARTÍNEZ con C.C. 39.455.695**, por la causal originada en la mora del pago del canon de arrendamiento.

2. Fundamentos fácticos

Manifiesta la parte demandante que, la sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.** identificada con **NIT. 900.491.399**, representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CARDONA MARTÍNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **39.455.695**, celebró contrato de leasing financiero N.º **180-117887** con el **Banco de Occidente S.A.**, fecha de iniciación desde el 27 de abril de 2017, por un período de 36 meses, tal como quedó pactado en el mencionado contrato, el cual tiene como objeto el bien **PARQUES PLAYGROUND**.

Sostiene la demandante, que la sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.**, y su representante legal, tras el incumplimiento de los cánones, incurren en mora sobre el pago de los mismos, y se causarían en lo sucesivo hasta la fecha de entrega de los bienes objeto del proceso de la referencia:

- *Cuota o canon N.º 60 generada para el período comprendido entre el 28 de febrero de 2022 y el 27 de marzo de 2022 por valor de \$ 897.872, de los cuales \$ 805.819 corresponden a capital y \$ 92.053 a intereses corrientes causados a la tasa del 14.84% E.A*
- *Cuota o canon N.º 61 generada para el período comprendido entre el 28 de marzo de 2022 y el 27 de abril de 2022 por valor de \$ 897.872 de los cuales \$ 813.782 corresponden a capital y \$ 84.090 a intereses corrientes causados a la tasa del 14.84% E.A.*

• Cuota o canon N.º 62 generada para el período comprendido entre el 28 de abril de 2022 y el 27 de mayo de 2022 por valor de \$ 905.548 de los cuales \$ 816.066 corresponden a capital y \$ 89.482 a intereses corrientes causados a la tasa del 14.84% E.A.

• Cuota o canon N.º 63 generada proporcionalmente para el período comprendido entre el 28 de mayo de 2022 y el 27 de junio de 2022 por valor de \$ 786.808 de los cuales \$ 714.021 corresponden a capital y \$ 72.787 a intereses corrientes causados a la tasa del 14.84% E.A.

Siendo el incumplimiento descrito, llevado a cláusula, una causal de terminación del contrato leasing.

3. Pretensiones

Pretende el demandante que, por medio de la presente demanda, declare el Despacho terminado el contrato leasing habitacional N.º 180-117887 celebrado entre el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** y la Sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.** identificada con NIT 900.491.399 y **LUISA FERNANDA CARDONA MARTINEZ** identificado(a) con cédula de ciudadanía 39.455.695, en calidad de locatarios, por la mora en el pago de los cánones comprendidos en los períodos ya descritos.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se ordene la restitución del bien inmueble nominado **PARQUES PLAYGROUND**, objeto del contrato de leasing habitacional N.º 180-117887 a favor de la entidad financiera, y de no efectuarse la entrega, se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, comisionando a la Inspección de Policía de la Localidad.

Que se condene en costas.

4. Presupuestos procesales

4.1. Problema jurídico a resolver

Se deberá determinar en el presente asunto, si la pretensión elevada por el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien inmueble, y como consecuencia de ello, si la sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.** en cabeza de su representante, está obligada a restituir el bien objeto del contrato.

4.2. Del Contrato Leasing

El contrato de leasing, es una estipulación por la cual una persona denominada arrendador concede a otra, denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación o pago periódico por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el arrendatario podrá ejercer la opción de compra o deberá restituir el bien. Es un contrato atípico en nuestra legislación, aunque encuentra regulaciones en los Decretos 913 y 914 de 1993. Posteriormente, en virtud de la Ley 795 de 2003, se incluyen normas relacionadas con el leasing en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

Así las cosas, se tiene que uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon o contraprestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. La falta de pago de dicha prestación conlleva a un incumplimiento del contrato, razón por la cual se erigen como causales de terminación del mismo, la finalización del plazo, mutuo acuerdo entre las partes y la terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Siendo el canon uno de los requisitos esenciales del contrato de leasing, se infiere que el motivo fundamental por el cual el arrendador cede el goce del bien, es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica; por lo tanto, no se le puede forzar a este arrendatario mantener un contrato en el cual se le incumpla con tal obligación.

4.3. De la ausencia de oposición a la demanda

El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Ahora, en el caso de estudio, la sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.**, representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CARDONA MARTÍNEZ**, se notificó de manera personal conforme a la ley 2213 de 2022, la cual fue enviada a la parte demandada mediante correo electrónico contabilidadypagos@hotmail.com, identificada con número de guía ID 436339, tal como se aprecia en el anexo 8 de la carpeta del expediente, guardando silencio en el término concedido para contestar la misma.

5. Caso concreto

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el contrato de leasing financiero **N.º 180-117887**, el Despacho encuentra probada la obligación del arrendatario de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien.

Conforme a lo anterior, dicha obligación será tomada como incumplida, toda vez que, la parte demandada no presentó oposición, en tanto que, como ya se advirtió, dentro del término legal no allegó contestación de la demanda y, por ende, no desvirtuó lo aducido por el demandante, por lo que este Despacho tendrá por cierto que la demandada incumplió con el contrato celebrado, al no haber pagado los cánones adeudados.

Por consiguiente, y ante la ausencia de oposición de la demandada, como se advirtió, se torna procedente proferir sentencia declarando terminado el contrato de leasing y ordenando la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE LA PINTADA - ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de **Leasing Financiero N.º 180-117887** celebrado entre el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** y la sociedad **INVERSIONES RENDÓN SÁNCHEZ S.A.S.** identificada con **NIT: 900.491.399** representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CARDONA MARTINEZ**

identificada con cedula de ciudadanía **No. 39.455.695**, el cual tiene por objeto el bien nominado **PARQUES PLAYGROUND**.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito en el hecho primero del líbello, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al **INSPECTOR MUNICIPAL DE POLICÍA Y TRÁNSITO DE LA PINTADA – ANTIOQUIA**, donde se librára el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma **DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$261.000)**. Liquidese por Secretaría las costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



LUISA FERNANDA VALDERRAMA MONTOYA

Juez

CERTIFICO

En la fecha **26** de **julio** de **2023**, se notifica el auto precedente por **ESTADOS ELECTRONICOS No. 037**, fijado a las 8:00 a.m.

HECTOR FABIAN AGUILERA BETTIN
Secretario