



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, (9) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado	HÉCTOR MAURICIO JIMÉNEZ CARVAJAL
Radicado	05001 31 03 013 2020 00281 00
Decisión	SENTENCIA
No. Sentencia	2

ANTECEDENTES

Bajo el radicado de la referencia, en esta dependencia judicial, se encuentra en trámite demanda verbal de restitución de tenencia de bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero leasing, incoada por el Banco Davivienda S.A., en contra de Héctor Mauricio Jiménez Carvajal, el 23 de noviembre de 2020.

Fundamentó sus pretensiones la entidad financiera, en que el demandado inobservó la obligación de pagar el canon de arrendamiento -que asciende a la suma de \$1.940.000 mensual-, desde el 17 de febrero de 2020, en curso de la ejecución del contrato de arrendamiento financiero -Leasing habitacional-, suscrito el 17 de julio de 2019 e identificado con el número 06003391500010910.

El objeto del convenio, de acuerdo a lo narrado en la demanda, comprende:

“APARTAMENTO 501 UBICADO EN LA CARRERA 40 N° 47-19 hoy CARRERA 40 N° 47-19 INTERIOR 0501 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-683478 de la Oficina de Instrumentos

Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 9.039 del 28 de junio de 2019 de la Notaria Quince del Circulo de Medellín.

PARQUEADERO N° 9 UBICADO EN LA CARRERA 40 N° 47-19 PISO 1 hoy CARRERA 40 N° 47-19 INTERIOR 9909 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-683455 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 9.039 del 28 de junio de 2019 de la Notaria Quince del Circulo de Medellín¹.

Por lo indicado, solicitó la letrada que representa los intereses del Banco que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing precitado -por la causal mora en el pago de los cánones-, se ordene la restitución de los bienes objetos del mismo, se comisione a la autoridad competente para la diligencia de entrega, en caso que no se realice de forma voluntaria la misma y que se condene en costas al demandado incumplido.

Admitida la demanda, se notificó al demandado a través de correo electrónico, en observancia de lo normado en el Decreto 806 de 2020, de conformidad con las constancias obrantes en el expediente -folios 108 y siguientes-, sin que dentro del término de traslado ejerciera algún medio de defensa.

Para resolver de fondo el asunto, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y; no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Sobre la naturaleza jurídica de esta tipología contractual, traídas las voces de la H. Corte Constitucional:

¹ Folios 3 y 4 del dossier.

“El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados”.

Se trata de un contrato innominado, pues además de constituirse como un título de mera tenencia se deben añadir algunas exigencias propias del leasing y de este tipo de contrato se pueden señalar las siguientes características:

- a. Atípico: esto es, no se encuentra regulado expresamente en la legislación sustancial.
- b. Consensual: se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio.
- c. Principal: no necesita el contrato de leasing de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia.
- d. Bilateral: surgen obligaciones para las partes intervinientes.
- e. Oneroso: tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno de ellos a beneficio del otro. Es también conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra.
- f. De tracto sucesivo: las partes permanecen vinculadas por un período largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas que deben ejecutarse conforme van surgiendo.

Adicional a lo anterior existen varias modalidades de leasing, tales como el financiero -en donde la compañía adquiere bienes para sí, por pedido expreso del usuario-; operativo -que es practicado por los propios fabricantes para la colocación de sus

productos-; de intermediación –en el cual intervienen los leasing brokers, como mediadores entre proveedores y usuarios, y en el que la sociedad procura acercar la oferta y la demanda para facilitar la operación y percibiendo por ello una retribución; y, de manteamiento –por vía del cual se asegura al usuario, además del goce y financiación del equipo, el mantenimiento y la reparación de los bienes-

En este tipo de contratos por ser oneroso -al igual que en el arrendamiento-, se debe cancelar el precio de la renta por parte del locatario o arrendatario al arrendador o a la persona por éste autorizada para recibir.

El pago del precio o renta debe hacerse durante el plazo estipulado en el contrato, en el sitio acordado y, en el caso que el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones acordadas, el locatario podrá efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador por la vía para ello dispuesto, de acuerdo con el procedimiento legal vigente.

En ese orden de ideas la falta de pago se torna en un incumplimiento del contrato que genera la terminación del mismo; la ley 820 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, "...la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato", en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la resolución del convenio.

En punto de la mora traída como motivo de restitución, es necesario indicar que ninguna prueba tenía que allegar la actora en ese sentido, toda vez que ese tipo de afirmaciones constituye negaciones indefinidas, es decir, circunstancias de imposible demostración, lo que traslada la carga de acreditar lo contrario al contrincante de la misma, quien para este caso no es otro que el resistente - arrendatario. O sea, era el convocado el que tenía que probar que pagó la renta en forma completa y tempestiva para desvirtuar la causa que en principio dio legítimo sustento al *petitum*.

Destáquese que el señor Héctor Mauricio Jiménez Carvajal, aun cuando se notificó en debida forma de la existencia de este trámite judicial, optó por guardar silencio dentro

del término del traslado. Situación que reviste una importancia superior, pues de conformidad con lo normado en el canon 97 del C. G. del P., corresponde a esta funcionaria presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el libelo genitor, ello, sin perjuicio de la tarifa legal existente para la verificación de requisitos de existencia y validez de ciertos actos jurídicos.

En ese orden de ideas, toda vez que de los documentos anexados a la demanda, emerge diáfano que entre demandante y demandado, se celebró un contrato de arrendamiento financiero -leasing habitacional-, incumplido, y, en esa medida, siendo el pago de las cuotas periódicas o cánones la principal obligación que frente a este tipo de contratos tiene el usuario, ante el incumplimiento de la misma, estaba la actora, en su calidad de propietaria de los bienes dados en arrendamiento financiero, legitimada para exigir la restitución del referido bien a través de la acción consagrada en el artículo 384 del C. G. del P.

Ahora bien, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, puesto que en tratándose de contratos de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin es cesando sus efectos hacia el futuro y por eso se declarará terminado.

Empero, el objeto del contrato se circunscribió al apartamento anteriormente referenciado, que no al parqueadero, tal y como se puede observar en el contrato obrante a folios 8 y siguientes del expediente digital; así se indicó en la providencia inaugural calendada a 25 de noviembre de 2020, sin que hubiere pronunciamiento alguno por parte de la abogada demandante.

Por lo antelado, se ordenará la restitución de la unidad inmobiliaria -apartamento-, y no la del parqueadero, en observancia del tenor literal del contrato:

10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El(los) inmueble(s) a que se refiere este contrato, y que en adelante será(n) denominado(s) **El Inmueble**, se encuentra(n) ubicado(s) en la KR 40 47 19 AP 501 en la Ciudad de MEDELLÍN en el Departamento de ANTIOQUIA, el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 001683478, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública No. nueve mil treinta y nueve (9039) otorgada el veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019) por la Notaría 015 del Circuito Notarial de la ciudad de MEDELLÍN. No obstante lo anterior, El Inmueble se entrega como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la declarada en la escritura antes mencionada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este contrato.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: Declárese judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero -Leasing habitacional-, suscrito el 17 de julio de 2019 e identificado con el número 06003391500010910, por la causal mora en el pago del canon de arrendamiento -que asciende a la suma de \$1.940.000 mensual-, desde el 17 de febrero de 2020, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena al señor Héctor Mauricio Jiménez Carvajal la restitución al Banco Davivienda S.A. dentro del término de diez (10) días calendario, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, el siguiente bien:

APARTAMENTO 501 UBICADO EN LA CARRERA 40 N° 47-19 hoy CARRERA 40 N° 47-19 INTERIOR 0501 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-683478 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 9.039 del 28 de junio de 2019 de la Notaría Quince del Circuito de Medellín.

De no producirse la entrega en el término indicado, desde ya para su entrega se comisiona a: JUEZ CIVIL MUNICIPAL TRANSITORIO DE MEDIDAS CAUTELARES DE MEDELLÍN (Reparto), con las facultades inherentes para este tipo de comisión. Líbrese el respectivo despacho comisorio con los insertos de rigor.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de \$5.600.000.

NOTIFÍQUESE

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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:

ab0d6d9a08547b1c271cc6e23d6dc183ac1e9f1445e2b6623f9bbdb53c73a1

71

Documento generado en 09/02/2021 05:19:54 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>