

*CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que el término con el que contaba la demandada para pronunciarse sobre la demanda venció el 21 de febrero de 2024. En dicho término guardó silencio*

**PROCESO:** RESTITUCIÓN VIVIENDA  
**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVENDA S.A.  
**DEMANDADO:** LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO  
**RADICACIÓN:** 63001310300120230022100

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro

**Rad. 2023-00221**

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento promovida por BANCO DAVIVENDA S.A., en contra de LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO

## **ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones**

El BANCO DAVIVENDA S.A., pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 06013138000080820, celebrado el 16 de octubre de 2018 con la señora LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO, respecto del inmueble APTO 205 TORRE 1 PARQUEADERO # 28 SOTANO 3 Y DEPOSITO #13 SOTANO 3 EDIFICIO 1A CLUB HOUSE CALLE 1 #12 30 en Armenia, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias 280-225647 - 280-225366 - 280-225532, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 2490 de la Notaría 5 del Círculo de Armenia, de fecha 05 de septiembre de 2018, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado predio y se condene a la demandada en costas.

### **2. Hechos**

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

Que el BANCO DAVIVENDA S.A. dio en Arrendamiento Financiero a la señora LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO, el inmueble APTO 205 TORRE 1 PARQUEADERO # 28 SOTANO 3 Y DEPOSITO # 13 SOTANO 3 EDIFICIO 1A CLUB HOUSE CALLE 1 # 12 30 en Armenia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 280-225647 - 280-225366 - 280-225532

El contrato de arrendamiento (LEASING HABITACIONAL) se celebró por la suma de \$137.787.600, por el término de 180 meses contados a partir del 16 de octubre de 2018 y la locataria (arrendataria), se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.503.000; suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato

Se indica en la demanda, que la demandada incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, en la forma en que se estipuló en el contrato, e incurrió en mora en el pago de los cánones desde el día 1 de mayo de 2022, mora que se mantiene hasta la fecha pese a los múltiples requerimientos hechos por el banco

Según se menciona en la demanda, el valor total de los cánones adeudados hasta el 17 de febrero de 2023 asciende a la suma de \$20.854.659,71

### **3. Posición de la parte demandada**

La demandada fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 292 del CGP, transcurriendo el término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Decisiones parciales de eficacia y validez**

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

### **2. Fundamentos de la decisión**

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por el arrendatario, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 ibídem, que en su numeral 3°, preceptúa que:

*“3.- 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 la restitución.”*

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularan por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

### 3. Síntesis y valoración probatoria

#### Existencia del contrato

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing financiero, suscrito por El BANCO DAVIVIENDA S.A., siendo el locatario LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO, quien ostenta la tenencia del inmueble dado en leasing.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

#### Causal de terminación del contrato.

En la cláusula vigésima sexta se estableció:

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. Por la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del decreto 1787 de 2004.

En este proceso, la parte actora afirmó que la demandada adeuda a la entidad demandante los cánones de arrendamiento desde el día 01 de mayo de 2022 hasta el mes de febrero de 2023, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuó la demandada, quien se notificó personalmente, sin que hiciera ningún pronunciamiento.

## CONCLUSIÓN

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing financiero celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará a la reclamada a restituir a la parte actora el inmueble ya descrito, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## FALLA

**PRIMERO. DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento (LEASING HABITACIONAL), No 06013138000080820 celebrado el 16 de octubre de 2018 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., con LUZ ADRIANA TORRES CLAVIJO, respecto del inmueble APTO 205 TORRE 1 PARQUEADERO # 28 SOTANO 3 Y DEPOSITO #13 SOTANO 3 EDIFICIO 1A CLUB HOUSE CALLE 1 #12 30 en Armenia,, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias 280-225647 - 280-225366 - 280-225532, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 2490 de la Notaría 5 del Círculo de Armenia de fecha 5 de septiembre de 2018, dentro de este proceso verbal de restitución donde son partes los ya mencionados, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

**SEGUNDO. DECLARAR** judicialmente terminado el Contrato aludido, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria.

**TERCERO ORDENAR** a la demandada a restituir el inmueble dado en arrendamiento a la parte demandante, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia. En caso de no hacerlo, se comisionará para hacer entrega de los mismos a la parte demandante, los inmuebles que se deben restituir son los siguientes: “APTO 205 TORRE 1 PARQUEADERO # 28 SOTANO 3 Y DEPOSITO # 13SOTANO 3 EDIFICIO 1A CLUB HOUSE CALLE 1 # 12 30 en Armenia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 280-225647 - 280-225366 - 280-225532, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 2490 de la Notaría 5 del Círculo de Armenia, de fecha 05 de septiembre de 2018”

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000., las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**  
**María Andrea Arango Echeverri**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Armenia - Quindío**

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: **780719b0df1d04117b56c2b0ab17df7c7241e6e78287201906b0c7e2f0b2622d**

Documento generado en 23/02/2024 05:31:44 a. m.

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