



Juzgado Segundo Civil Del Circuito

Armenia, veinticinco (25) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia de primera instancia Nro. 07
Proceso: Verbal
Acción: Restitución de bienes muebles arrendados
Demandante: Banco Davivienda S. A.
Demandado: José Antonio Correa López
Radicado: 630013103002-2019-00315-00

1. Asunto

Procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia.

2. Antecedentes

El Banco Davivienda S.A. actuando a través de apoderada judicial, presentó demanda en contra de José Antonio Correa López, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento estipulado en el contrato de leasing habitacional Nro. 06013136600195352 sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-176234 ubicado en la ciudad de Armenia, a partir del 28 de enero de 2019.

3. Pretensiones

Se declare terminado en contrato de leasing habitacional Nro. 06013136600195352, se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble ubicado en el Parque Residencial Quintas de San Felipe ubicado en la avenida 19 Nro. 30N -14 en la ciudad de Armenia, no se escuche al demandado durante el proceso, mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado y se condene al demandado al pago de costas y gastos que origine el proceso.

4. Consideraciones

a. Decisiones parciales de validez y eficacia del proceso.

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de primera instancia, como son: la demanda en forma, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y el derecho de postulación, sin que sea necesario entrar a profundizar sobre cada uno de ellos.

Tampoco se vislumbra algún vicio o irregularidad procesal que anule lo actuado.

b. Problema Jurídico

¿Se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de leasing de arrendamiento financiero celebrado entre las partes de este proceso, y como consecuencia de ello disponer la restitución del bien objeto del contrato?

c. Fundamentos Jurídicos y Jurisprudenciales

c.1 El contrato de Leasing:

La jurisprudencia lo ha tratado 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, precisando que es:

“(...) un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar este 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(...)”¹

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 6462 de diciembre 13 de 2002.

Tratándose de un contrato, tal y como lo establece el artículo 1502 del Código Civil, los requisitos generales son los mismos de todo negocio jurídico: 1. Capacidad, 2. Consentimiento libre de vicios, 3. Objeto y 4. Causa lícitos.

Además, y con el objeto que no degenerare en otro tipo de contrato se necesita: 1. La entrega de un bien para uso y goce; 2. El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícita la opción de compra al final del plazo; 3. Que el bien tenga capacidad de producir renta; 4. La existencia a favor del locatario de un acuerdo que le permita hacer opción de compra una vez cumpla con todas las prestaciones a su cargo.

Atendiendo los requisitos esenciales del contrato de leasing, resulta claro que entre el arrendatario y el locatario surgen dos obligaciones de carácter principal; para la primera: la entrega del bien objeto del contrato; y para el segundo: el pago del canon durante el plazo pactado.

En virtud de lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, incumplido el contrato por alguna de las partes, procederá su terminación con las consecuencias y penas de ley o aquellas contractuales; en el caso particular del no pago del canon, la constitución en mora del locatario y la consecuente restitución y/o ejecución del contrato.

Ahora en el presente caso al advertirse que en el contrato de leasing celebrado una de las partes es una entidad financiera, se hace necesario citar el canon 1° del Ley 795 de 2003 el cual adicionó el numeral 1° del precepto 7° de Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y autorizó a las entidades bancarias a “realizar operaciones de *leasing habitacional*”, estableciendo así un sujeto calificado en uno de los extremos contratantes.

Por su parte, el Decreto Único del Sistema Financiero (Decreto 2555 de 2010), contempló dos modalidades del “*leasing habitacional*”, familiar y no familiar, según la destinación dada al bien raíz involucrado: la primera, si el locatario adquiere la tenencia del inmueble “*exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar*”²; la segunda, cuando se detenta para una finalidad diversa³.

c.2 El proceso de restitución de tenencia.

²“(…) Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda familiar (…).”

“(…) Se entiende por operación de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de *leasing financiero* mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor (…).”

“(…) En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto (…).”

³“(…) Artículo 2.28.1.1.3. Modalidad de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda no familiar (…).”

“(…) Se entiende por operación de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de *leasing financiero* mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor (…).”

“(…) Las operaciones y contratos de *leasing habitacional* destinado a la adquisición de vivienda no familiar se registrarán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente Título (…).”

El artículo 384 del Código General del Proceso reglamenta los procesos de restitución de tenencia de bienes inmuebles dados en arrendamiento y a dicha norma nos atenemos, porque en cuanto a las normas procesales que deben ser aplicadas para la terminación del contrato de leasing, ha dicho la jurisprudencia que “(...) es preciso advertir que en el contrato de leasing a pesar de no existir similitud de todos sus elementos a un contrato típico de arrendamiento inmobiliario, se ha entendido que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario se someterá a lo reglado por el Código de Procedimiento Civil, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado contenido en su artículo 424(...)”⁴.

5. Análisis del caso concreto

En el presente proceso reposa el contrato de leasing habitacional Nro. 06013136600195352, celebrado entre las partes de este proceso, la Escritura pública Nro. 859 de 12 de marzo de 2018 de la Notaría 1 del Círculo de Armenia sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-176-234 y el certificado de tradición del citado inmueble.

Luego del análisis individual y en conjunto de los medios de convicción antes señalados, podemos concluir de forma clara que los documentos aportados como prueba de la relación contractual que se pretende dar por terminada, da cuenta de un negocio jurídico con el lleno de los elementos esenciales del contrato de leasing, el cual además se ajusta a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, que dice:

“(...) 1. Demanda: A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria (...)”

La causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago del canon de arrendamiento a partir del 28 de enero de 2019, sin que a la fecha obre prueba en contrario en el proceso.

Como se dijo antes, una de las obligaciones principales en el contrato de leasing y que fue adquirida por el demandado, es la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y en los términos del acuerdo que los vincula, cuyo incumplimiento da derecho al arrendador para solicitar la restitución.

Probada como está la relación contractual⁵, así como la causal de terminación que se invoca, esto es, la mora en el pago de los cánones, y ante el silencio de la parte demandada, debemos proceder a dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. que dispone:

“(...) 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 (...)”

⁴ Sentencia T-734 de 2013

⁵ Folios 6 y s.s.

Por lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda y se condenará en costas en esta instancia, a la parte demandada y a favor de la demandante, por haber resultado aquella vencida.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Resuelve

Primero: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional Nro. 06013136600195352 suscrito por Banco Davivienda S.A con el señor José Antonio Correa López sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 280-176234 ubicado en la avenida 19 Nro. 30N -14 en la ciudad de Armenia.

Segundo: Decretar la restitución de bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 176234 ubicado en la avenida 19 Nro. 30N -14 en la ciudad de Armenia.

Tercero: De no efectuarse la entrega dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión por la parte demandada, desde ya, se dispone comisionar para su entrega a la Alcaldía Municipal de Armenia (Quindío).

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante.

Quinto: De conformidad con el Acuerdo Nro. PSAA16-10554, artículo 5, punto 1, se fijan como agencias en derecho en primera instancia la suma de \$9.300.000; que corresponden al valor mínimo (3%) autorizado, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada; conforme a que el contrato de arrendamiento (Leasing Habitacional) se celebró por la suma de \$310.000.000 por el término de 240 meses contados a partir del 28 de abril de 2017.

Sexto: Notificar esta providencia atendiendo los lineamientos y protocolos dispuestos por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y cúmplase



Ivonn Alexandra García Beltrán
Jueza

ESTADO No. 009

Hoy, 26/01/2021, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado



MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria

Firmado Por:

**IVONN ALEXANDRA GARCIA
BELTRAN
JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO
CIVIL DE LA CIUDAD DE ARMENIA-QUINDIO**

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:

8f1058f62455e21c0cf3e8e3657552ed2affb18d440770fa08fa0e472720d3ea

Documento generado en 25/01/2021 02:19:55 PM

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