



CONSTANCIA SECRETARIAL: La dejo en el sentido que siendo las 5 p. m. del día 09 de junio de 2020, venció el término de traslado de 20 días otorgado a la parte demandada para contestar la demanda y/o proponer excepciones en defensa de sus intereses, ésta no hizo ni lo uno ni lo otro, es decir guardo silencio frente a los hechos y pretensiones de la demanda. Fueron hábiles los días: 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 de julio, 03 y 04 de agosto de 2020.

Así mismo, téngase en cuenta que los términos judiciales a raíz de la Pandemia del COVID 19 y la cuarentena decretada por el Gobierno Nacional, el Consejo Superior de la Judicatura suspendió términos a partir del 16 de marzo al 30 de junio de 2020. Los mismos fueron reanudados a partir del 1° de julio de 2020.

Armenia, Quindío, 10 de noviembre de 2020.

Myriam Forero Jaramillo
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

Diez (10) de Noviembre de dos mil veinte (2020)
Asunto: Sentencia de primera instancia # **00088**
Proceso: Verbal
Acción: Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S. A.
Demandado: Sociedad INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S.
Radicado: 630013103003-2020-00013-00 LL.RR.
Cuaderno: No. 1

1. OBJETO

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

2. ANTECEDENTES

2.1 El BANCO DAVIVIENDA S. A., actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de la sociedad INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S., con el objeto de promover restitución de bien inmueble dado en leasing habitacional, consistente en:

a) Contrato de Leasing No. 001-03-028634 (suscrito por Leasing Bolívar S. A.) Banco Davivienda S. A., cuyo objeto era la entrega de la mera tenencia de los bienes inmuebles que se enuncian a continuación por parte de la Ventanilla Verde Autoservicios S. A. S. hoy INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S.:

1- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de dos plantas constante de locales y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 23 No. 16-17, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Circulo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-94132.

2- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna constante de locales, Bodega y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia

(Quindío), en la calle 23 No. 16-33, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-169851.

3- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de tres plantas, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 24 No. 16-40, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-63313.

2.2 La demanda correspondió al Despacho por reparto realizado por la Oficina de Apoyo Judicial el día 29 de enero de 2020.

2.3 Mediante auto¹ dictado el 10 de febrero de 2020, se inadmitió la demanda y luego de subsanada la misma por la parte demandante, se admitió mediante proveído del 21 de febrero de la presente anualidad, ordenándose correr traslado de ella y sus anexos a la parte demandada, por el término de veinte (20) días.

2.4 La notificación de la demandada se surtió en la forma indicada en el artículo 292 del Código General del proceso, es decir, por aviso, efectuada el 13 de marzo de 2020, quien dentro del término de traslado de la demanda el lado pasivo de la Litis no se pronunció sobre la misma, esto es, guardo silencio frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

3. PRETENSIONES

3.1 Que se declare terminado los contratos de leasing Nos. 001-03-028634, suscritos el 22 de abril de 2013, con un plazo de 90 meses y una cuota mensual de \$47.331.685.00 por la representante legal de la sociedad demandada y la entidad demandante (Leasing Bolívar S. A.) hoy BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre los siguientes bienes inmuebles:

1- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de dos plantas constante de locales y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 23 No. 16-17, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-94132.

2- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna constante de locales, Bodega y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 23 No. 16-33, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-169851.

3- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de tres plantas, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 24 No. 16-40, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-63313.

3.2 Como consecuencia de lo anterior, se ordene a la sociedad demandada INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S. (antes Ventanilla Verde Autoservicios S.A.S.) a restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador, los bienes inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 280-94132, 280-169851 y 280-63313 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (O.R.I.P.) de Armenia (Quindío), ubicados en el área urbana de esta ciudad.

3.3 Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones atrasados y los que se causan durante el mismo.

3.4 Se ordena la práctica de la diligencia de entrega de los bienes inmuebles dados en tenencia por parte del demandado al Banco Davivienda S. A., en la forma indicada en el artículo 308 del Código General de Proceso.

3.5 Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se ocasionaron en el presente proceso.

4. HECHOS

Los hechos de la demanda referenciada obran y constan en el proceso en el contenido demandatorio visible a folios 6 y 7 de este cuaderno, que se incorporan a este proveído.

5. Problema Jurídico

Se trata de establecer si se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos necesarios para dar por terminado el contrato de leasing de arrendamiento habitacional celebrado entre las partes del proceso, y como consecuencia de ello disponer la restitución de los bienes objeto del contrato.

Al respecto precisa hacer algunas anotaciones sobre el contrato de leasing y el proceso de restitución de tenencia:

6. MARCO CONCEPTUAL Y JURIDICO

6.1 El contrato de Leasing:

El sistema jurídico colombiano no cuenta con un marco normativo completo y preciso, que defina de manera integral el contrato de leasing y que contemple los elementos propios y característicos que lo definan.

Algunos doctrinantes han señalado que el leasing es un "contrato nominado", en el sentido de que varias normas legales se refieren a él; pero no es un contrato "típico", porque el legislador no ha determinado en forma taxativa el conjunto de deberes y derechos que

lo caracterizan".² Por su parte la Federación de Compañías de Leasing de Colombia -Fedeleasing- señala que conceptualmente, en el país el leasing es un contrato financiero mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon o pago periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Aclara dicha agremiación que si bien la palabra "leasing" es un anglicismo que tiene su real origen en el verbo "to lease" que significa "tomar o dar en arrendamiento", esta acepción no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato, que es especial y diferente al simple arriendo; sin embargo la legislación y doctrina mundial, incluida Colombia, lo ha nominado leasing.

Con todo 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..."*³.

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 degenera 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 la leasing y el locatario surgen dos obligaciones de carácter principal; para la primera: la entrega del

² Palacios Mejía, Hugo. El leasing internacional en el Derecho Administrativo Colombiano; en Revista de Derecho Económico, Año VIII, Nro. 15. 1992, Ed. Librería del Profesional, Bogotá D.C.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 6462 de diciembre 13 de 2002.

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.

6.2 El proceso de restitución de tenencia.

El objeto de esta acción es la restitución de la tenencia otorgada a una persona, en este caso jurídica, en razón de unos contratos de arrendamientos o en virtud de un contrato previo, ante la ocurrencia de alguna causal legal que viabilice dicha restitución; en este caso, el incumplimiento del contrato por parte del locatario, ante el no pago oportuno de los cánones pactados.

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.

7. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

Antes de cualquier consideración es preciso señalar que al proceso fue allegado el contrato de leasing suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. (antes Leasing Bolívar S. A.) y la sociedad INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S (antes Ventanilla Verde Autoservicio S.A.S.), con los respectivos anexos de iniciación del plazo.

Luego del análisis individual y en conjunto de los medios de convicción antes señalados, podemos concluir de forma clara que el documento aportado 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 de los cánones correspondientes desde el 15 de noviembre de 2018 en el primer contrato de leasing y en el segundo desde el 29 de septiembre de 2018 hasta la fecha, 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

⁴ Sentencia T-734 de 2013

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 3° 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 (...)".*

Por lo anterior, se accederá a lo pretendido y al no existir controversia no se condenará en costas.

Por lo expuesto el Juzgado Tercero 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 suscrito el 22 de abril de 2013, celebrado entre LEASING Bolívar S. A., hoy **BANCO DAVIVIENDA S. A.** y la sociedad Ventanilla Verde Autoservicios S.A.S., hoy **INVERSIONES J.I.L.A. S.A.S.**, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución de los bienes inmuebles dados en leasing de arrendamiento consistentes en:

1- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de dos plantas constante de locales y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 23 No. 16-17, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-94132.

2- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna constante de locales, Bodega y sótano, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 23 No. 16-33, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-169851.

3- Lote de Terreno mejorado con una edificación moderna de tres plantas, ubicado en la ciudad de Armenia (Quindío), en la calle 24 No. 16-40, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura pública No. 695 del 16 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Quinta del Círculo de Armenia (Quindío), la cual se encuentra anexa al proceso, predio identificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-63313.

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 de la ciudad de Armenia Quindío, en su oportunidad procesal

por intermedio de la Secretaría del Juzgado se librara el Despacho comisorio con los insertos necesarios para tal efecto.

CUARTO: NO CONDENAR en costas al no existir controversia.

QUINTO: Ordenar que por secretaría se notifique por estado publicado a través de la página web de la Rama judicial la presente providencia y vía correo electrónico se la haga llegar a las partes un link o vínculo a través del cual pueda consultar esta providencia y/o el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

Se notifica en Estado #125 publicado el 11-11-2020.

Firmado Por:

**GUSTAVO ADOLFO RONCANCIO CARDONA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

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:

**9632a961f07df3c84a8fc8963d23bcf049cbdb090d69bbfdcdbcb60f5de5
99d3**

Documento generado en 09/11/2020 05:07:36 p.m.

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