



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

23 AGO 2023

Proceso N° 2021-00516

Demandante: Banco Davivienda S.A.  
Demandado: Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo  
Proceso: Declarativo – Restitución de tenencia  
Providencia: Declara terminado contrato y ordena la restitución del bien inmueble dado en leasing.

**1. Asunto**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 385 y en el numeral 3 del art. 384 del C.G.P., procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia dentro del proceso de restitución de bien inmueble dado en leasing, promovido por el Banco Davivienda S.A., en contra de Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo, por la causal originada en la mora del pago del canon de arrendamiento.

**2. Antecedentes**

Manifestó la parte demandante que el 3 de septiembre de 2013, celebró contrato privado contrato de leasing habitacional con la parte demandada, sobre los bienes inmuebles identificado con el folio de matrícula No. 50C-1259036 y 50C-1258945, ubicados en la KR 103D 83 35 IN 37 (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 103D # 83-29 INTERIOR 37 MANNZANA F PISO 1 2 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA ORIENTAL GARAJE 60, en la ciudad de Bogotá.

Sostuvo que el contrato de leasing habitacional se celebró por la suma de \$144.280.400 por el término de 180 meses contados a partir del 3 de septiembre de 2023, con un canon mensual de \$1.560.000, junto con los cargos por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y garantías, suma que debía pagarse mes vencido, hasta completar el valor total del contrato.

Indicó que la parte demandada, en su calidad de locatarios, incumplieron la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora desde el 3 de junio de 2021, adeudando la suma de \$9.360.000 por concepto de cánones, a la fecha de presentación de la demanda.



### **3. Pretensiones**

Pretende la parte actora que, a través del presente proceso, el Despacho declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000451500087590 del 3 de septiembre de 2013 por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 3 de junio de 2021.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se condene a la parte demandada a restituir a la demandante los bienes inmuebles identificado con el folio de matrícula No. 50C-1259036 y 50C-1258945, ubicados en la KR 103D 83 35 IN 37 (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 103D # 83-29 INTERIOR 37 MANNZANA F PISO 1 2 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA ORIENTAL GARAJE 60, en la ciudad de Bogotá, y se ordene la práctica de la diligencia de entrega.

### **4. Trámite Procesal**

La demanda fue admitida en proveído del 14 de marzo de 2022, a través del cual se ordenó efectuar las notificaciones correspondientes.

Los demandados Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo fueron notificados por aviso (fl. 26 al 44 y CD fl. 47 y fls 48 al 57) sin que concurrieran al proceso a ejercer su derecho de defensa y contradicción, y contrario a ello, guardaron silencio.

### **5. Presupuestos Procesales**

Este Despacho es competente para despachar el asunto en razón de la cuantía y el lugar de domicilio de la parte demandada, de conformidad con los art. 17, 26 y 28 del C.G.P. Las partes, del mismo modo, tiene capacidad para comparecer al proceso, y la sociedad demandante, lo ha hecho a través de apoderado judicial.

En ese orden de ideas se encuentran reunidas la capacidad legal por activa y por pasiva en quienes revisten tal carácter, de acuerdo con las previsiones contenidas en los art. 53 y 54 *ibídem*. En consecuencia, de acuerdo con lo brevemente expuesto, los presupuestos procesales de capacidad legal de las partes y la demanda en debida forma, están atendidos sin reparo alguno, y no se avizora causal de nulidad alguna que conlleve a anular la actuación.

### **6. Consideraciones**

#### **6.1. Problema jurídico a resolver**

En el presente asunto, se determinará si la pretensión elevada por el Banco Davivienda S.A. está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y, como consecuencia de ello, si los demandados, están obligados a restituir el bien inmueble objeto del contrato de leasing.



## **6.2. Del contrato de leasing**

El Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: "*Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra.*".

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, el 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 una compañía de leasing, cede el goce del bien, es la obtención de un canon con el cual se le permita obtener una retribución económica; por lo tanto, no se le puede forzar a mantener un contrato en el cual se le incumpla con tal obligación.

## **6.3. De la ausencia de oposición a la demanda**

En el artículo 385 del C.G.P., relativo a "*Otros procesos de restitución tenencia*" se pregona, entre otras cosas, que el artículo 384 ibídem, atinente a la "*Restitución de bien inmueble arrendado*", se aplicara a la restitución de bienes muebles dados en arrendamiento, y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento.

De otra parte, en el numeral 3 el artículo 384 ibídem, relativo a "*Ausencia de oposición a la demanda*" se proclama que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Asimismo, en el numeral 4 del artículo 384 ibídem, se indica que, si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, "*esté no será oído en el proceso sino hasta tanto se demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados*", de igual manera el inciso tercero del precepto en cita, indica:

**"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título"**. (Negrilla y subrayado fuera de texto).



#### **6.4. Caso concreto**

Descendiendo al caso *sub examine* se tiene que, dentro del acervo probatorio, obra el contrato de leasing habitacional No. 06000451500087590 del 3 de septiembre de 2013 celebrado entre Banco Davivienda S.A., como Entidad Autorizada, y Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo, como Locatarios.

De allí que aparece plenamente probada la existencia del contrato de leasing sobre los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula No. 50C-1259036 y 50C-1258945, ubicados en la KR 103D 83 35 IN 37 (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 103D # 83-29 INTERIOR 37 MANNZANA F PISO 1 2 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA ORIENTAL GARAJE 60, en la ciudad de Bogotá.

Ahora bien, al respecto de la causa citada por la parte actora para obtener la restitución del bien citado, consistente en la mora en el pago del canon, se desprende del contrato allegado como prueba que una de las condiciones pactadas al momento de la celebración, consistía en el pago de cánones ordinarios mensuales por la suma de \$1.560.000. Asimismo, se encuentra estipulada una duración de 180 meses, teniendo como fecha de pago del primer canon el 3 de octubre de 2013.

Así las cosas, conforme lo consignado en el contrato, el Despacho encuentra probada la obligación del arrendatario de pagar los cánones como contraprestación del uso y goce del bien.

Conforme a lo anterior, dicha obligación será tenida como incumplida toda vez que la parte demandada, durante el trámite del presente proceso, no presentó oposición en tanto, como ya se advirtió, dentro del término legal no allegó contestación de la demanda y, por ende, no desvirtuó lo aducido por la parte demandante. En ese sentido, no queda sendero diferente que tener por cierto que los demandados incumplieron el contrato celebrado, al no haber pagado los cánones de arrendamiento.

Por consiguiente, y ante la ausencia de oposición del extremo pasivo, se torna procedente proferir sentencia declarando terminado el contrato de leasing y ordenando la restitución de los bienes inmuebles.

#### **7. Decisión**

Por lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **Resuelve**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000451500087590 del 3 de septiembre de 2013 celebrado entre Banco Davivienda S.A., y Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo, respecto de los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula No. 50C-1259036 y 50C-1258945.

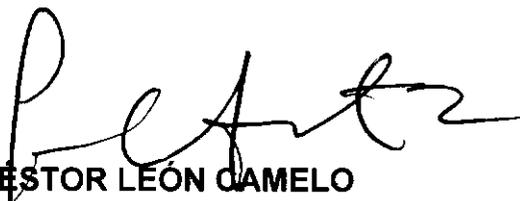


64

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo a restituir de los bienes muebles objeto del contrato de leasing habitacional No. 06000451500087590, identificados con el folio de matrícula No. 50C-1259036 y 50C-1258945, ubicados en la KR 103D 83 35 IN 37 (DIRECCION CATASTRAL) CARRERA 103D # 83-29 INTERIOR 37 MANZANA F PISO 1 2 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BOLIVIA ORIENTAL GARAJE 60, en la ciudad de Bogotá, para lo cual se concede un término de diez (10) días, siguientes a la notificación de la presente decisión. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la respectiva diligencia de entrega.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a Jonny Alexander Giraldo Sátiva y Luz Catalina Quintero Gordillo. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 2.500.000\*. Liquídense.

NOTIFÍQUESE,

  
NÉSTOR LEÓN CAMELO  
Juez

JC



República de Colombia  
Ramo Judicial del Poder Público  
Circuito Civil  
Bogotá D.C.

*SENTENCIA*  
El anterior ~~se~~ se Notifico por Estado

No. 052 Fecha 24 AGO 2023

El Secretario(a).

