

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

**IBAGUE – TOLIMA**

Ibagué, nueve (9) de noviembre de Dos mil Veintidós (2022)

<b>Radicación:</b>	73001-31-03-005-2021-00311-00
<b>Proceso:</b>	Restitución de tenencia
<b>Demandante:</b>	Banco Davivienda S.A.
<b>Demandado:</b>	Ronald Steven Reyes Téllez

**I. TEMA A TRATAR**

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la contestación de demanda allegada al expediente.

**II. ANTECEDENTES**

Correspondió por acta de reparto calendada 14 de diciembre de 2020, demanda de restitución de tenencia de inmueble promovida por Banco Davivienda S.A. contra Ronald Reyes Téllez, con ocasión al Contrato de Leasing Habitacional No. 0616168700068046 del 07 de febrero de 2019.

Mediante proveído calendado 02 de febrero de 2022 se profirió auto admisorio, ordenando notificar al demandado conforme a los artículos 291 y 292 del CGP y/o al artículo 8 del Decreto 806 de 2020. En cumplimiento de lo anterior, el apoderado actor aportó diligencia de notificación personal.

El 25 de marzo de 2022, el apoderado judicial de la accionada, presentó escrito de contestación de demanda, de conformidad a la constancia secretarial del 24 de mayo de 2022.

**III. CONSIDERACIONES**

Como primera medida, se hace menester entender el leasing habitacional, como aquel contrato mediante el cual el propietario de un bien de capital, cede su uso por determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar

eventualmente con el usuario del bien (locatario), la opción de compra<sup>1</sup>. Así mismo, el Estatuto Tributario en su artículo 127-1 reconoce el leasing como aquel arrendamiento financiero que tiene por objeto la adquisición financiada de un activo.

Dada la estructura normativa atípica del leasing, se considera oportuno de acuerdo al principio de la analogía, dar al presente evento, aplicación al artículo 384 del código General del Proceso<sup>2</sup>, con ocasión a la pretensión demandatoria, es decir, la restitución del bien dado en tenencia

Siguiendo este derrotero en concordancia con la perspectiva del inciso segundo, numeral 4 del artículo 384 del CGP<sup>3</sup>, al avizorar en la trazabilidad de los hechos informados que, **Ronald Steven Reyes**, no ha cancelado los arrendamientos de los meses de enero a diciembre del año 2021, (VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$24.780.000); por el contrario, solo ha realizado consignaciones equivalentes a NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000), daría lugar a negar el derecho a ser oído.

No obstante, debe esta unidad judicial, tener en cuenta el precedente constitucional establecido en relación con la regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado, en razón a la falta de pago de los cánones, criterio establecido por la Corte Constitucional, recordando la antigua aplicación normativa del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma derogada actualmente por el Código General del Proceso en su artículo 384<sup>4</sup>, en torno a la carga procesal cuando se pretende debatir sobre la existencia o vigencia del contrato de arrendamiento, por cuanto ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo de la administración de justicia.

La Corte Constitucional en sentencia T-482 de 2020 en atención al precedente constitucional<sup>5</sup>, ha indicado frente a las cargas probatorias, que estas no son exigibles cuando se generan serias dudas sobre la exigencia del contrato de arrendamiento. Siguiendo estas premisas, resulta imperioso en el caso en concreto hacer consideración de las excepciones de mérito propuestas, dentro de las que se encuentra entre otras, la ilegalidad del **CONTRATO OTRO SÍ**, celebrado por las

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-734 de 2013.

<sup>2</sup> Artículo 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas (...)

<sup>3</sup> Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

<sup>4</sup> T-482/2020.

<sup>5</sup> Sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

partes, circunstancia que pone en duda la validez del contrato de leasing habitacional objeto de la presente acción.

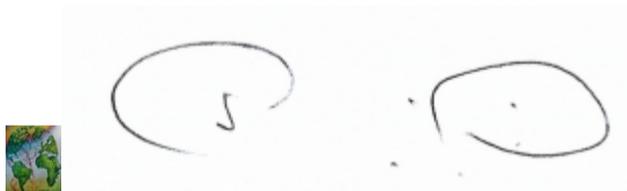
En consecuencia, habrá de tenerse en cuenta la contestación de demanda presentada por el demandado conforme los reiterados pronunciamientos señalados anteriormente. Sin embargo, esta sede judicial se abstendrá de dar trámite a las excepciones de mérito propuestas hasta tanto se resuelvan las excepciones previas vistas en el cuaderno 2 del expediente digital.

En mérito de lo expuesto se,

### RESUELVE

1. Tener por contestada la demanda efectuada por el señor **Ronald Steven Reyes**, de conformidad a lo expuesto precedencia
2. Tener a la abogada **Natali Alexandra Castañeda Valencia** como apoderada judicial principal y al abogado **Javier Hernando Rubio Gualteros** como apoderado judicial suplente de **Ronald Steven Reyes Téllez**, en la forma y términos del poder conferido.
3. Abstenerse de dar trámite a las excepciones de mérito propuestas hasta tanto se resuelvan las excepciones previas vistas en el cuaderno 2 del expediente digital.

**NOTIFÍQUESE,**

The image shows a handwritten signature in black ink on a white background. The signature is written in a cursive style and appears to be 'J. M. Molina Miranda'. To the left of the signature is a small, square icon of a globe showing the Americas.

**Jesús María Molina Miranda**  
Juez

Firma escaneada según decreto 491 de 2020