



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, seis (06) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING FINANCIERO)
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO	ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ
RADICADO	05001 31 03 002 2023 00127 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 050
TEMAS Y SUBTEMAS	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE. LAS CAUSALES PARA DECLARAR JUDICIALMENTE EL CONTRATO.
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso **Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Leasing Financiero)** incoado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en contra de **ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ**, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el artículo 385 ibídem.

I. ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

El señor **ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ** suscribió con el BANCO DAVIVIENDA S.A. el contrato de Leasing Habitacional No. 06003037000149332, donde el BANCO DAVIVIENDA S.A. entrega a título de arrendamiento financiero Leasing habitacional los siguientes bienes:

-APARTAMENTO No. 1205, TORRE 2, ubicado en la Carrera 76 No. 53-90, Conjunto Residencial Urbanización Fuente de Colores P.H., de la ciudad de Medellín, identificado con F.M.I. No. **01N-5271241** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4.622 del 06 de mayo de 2015, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín.

-PARQUEADERO No. 89, ubicado en la Carrera 76 No. 53-90, piso 2 de la torre de parqueaderos, Conjunto Residencial Urbanización Fuente de Colores P.H., de la ciudad de Medellín, identificado con F.M.I No. **01N-5270953** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4.622 del 06 de mayo de 2015, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín.

Las partes convinieron el pago de un canon mensual por 180 meses, se determinó que sería por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$2'485.000,00)** mes vencido; el primer pago del canon de arrendamiento se haría el 24 de agosto de 2015 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total del leasing.

Posteriormente, mediante OTRO SI suscrito el 17 de noviembre de 2020 al contrato No. 06003037000149332, se modificó el valor del canon por la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$2'310.000,00)** y el plazo se estableció en 240 meses.

El locatario suscribió el contrato de Leasing Habitacional No. 06003037000149332 con el BANCO DAVIVIENDA S.A. por valor de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$172'000.000,00)**, valor que fue modificado mediante OTRO SI por la suma de **CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M/L (\$169'119.082,56)**, denunciando como valor del inmueble la suma de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS M/L (\$215'000.000,00).

Se comprometió, conforme las cláusulas del contrato, a cancelar las sumas correspondientes a impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones que genere el

inmueble y los valores por pago de seguro; el locatario se configura en incumplimiento de sus pagos conforme a lo estipulado en el contrato, desde el **17 de agosto de 2022**.

Se pactó entre las partes del contrato No. 06003037000149332 la cláusula que establece: "**VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, **Davivienda** podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial por cuando se presente cualquiera de las siguientes causales: 1. Por la mora en el pago de los cánones". Debe entenderse que por tratarse de un contrato por instalamentos, la mora en el pago de los cánones y demás valores componentes del contrato, se refiere tanto a los que ya se causaron como los que se siguen causando en el tiempo, circunstancia que se adecua al supuesto en mención.

En virtud de que se cumplió la condición resolutoria pactada en el contrato que origina la terminación del mismo, esta condición es 90 días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación, lo que da lugar a solicitar la restitución de los bienes inmuebles precitados, conforme lo acordado entre las partes según la cláusula VIGÉSIMA SEXTA del antes citado contrato se deben restituir los bienes antes mencionados.

Por lo anterior, el locatario ha incumplido las cláusulas suscritas y acordadas por las partes, lo que faculta al BANCO DAVIVIENDA S.A. a solicitar la restitución de los bienes, actual propietario inscrito de los mismos.

2. PRETENSIONES

Solicita, por tanto, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing habitacional No. **06003037000149332** celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. el señor ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ teniendo como causales:

a. Mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 17 de agosto de 2022 y los que se continúen causando hasta la fecha en que se declare legalmente

terminado el contrato.

b. Cumplimiento de la condición resolutoria del contrato, mora mayor a 90 días hábiles para darlo por terminado.

Además, requiere ordenar al locatario a restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A. los bienes que a continuación se describe y que fueron dados en arrendamiento financiero:

-APARTAMENTO No. 1205, TORRE 2, ubicado en la Carrera 76 No. 53-90, Conjunto Residencial Urbanización Fuente de Colores P.H., de la ciudad de Medellín, identificado con F.M.I. No. **01N-5271241** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4.622 del 06 de mayo de 2015, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín.

-PARQUEADERO No. 89, ubicado en la Carrera 76 No. 53-90, piso 2 de la torre de parqueaderos, Conjunto Residencial Urbanización Fuente de Colores P.H., de la ciudad de Medellín, identificado con F.M.I No. **01N-5270953** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4.622 del 06 de mayo de 2015, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín.

De no efectuarse la entrega dentro del término establecido en la Sentencia, solicita se comisione al funcionario competente para que practique la diligencia de restitución de los inmuebles.

Finalmente, requiere que se condene al demandado al pago de las costas del proceso y las agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto de fecha 21 de abril de 2023 (archivo 02), se admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, disponiéndose allí la notificación personal del demandado, y reconociendo personería a la apoderada de la parte demandante.

ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ fue notificado personalmente de manera electrónica el 18 de julio de 2023 (archivo 05) y no allegó contestación a la demanda dentro del término establecido para ello, ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento reputados como adeudados por la sociedad demandante.

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren dentro del asunto sub-examine los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte; así mismo no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Como problema jurídico debe el Despacho verificar si en efecto, la parte demandante acreditó el incumplimiento del contrato de leasing habitacional por parte del demandado como locatario, al no pagar los cánones de arrendamiento pactados en el contrato, además de las otras causales expuestas en la narración fáctica, lo cual se apoya en los anexos de la demanda, debiendo por tanto declararse terminado el mismo, ordenando la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento.

3. DEL CONTRATO DE LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Este contrato está regulado por los Decretos 384 y 913 de 1993, Decreto 1799 de 1994, Decreto 2360 de 1993, etc. y tributariamente por la Ley 223 de 1995 arts. 88 y concordantes.

La Federación Colombiana de Compañías de Leasing "FEDELEASING", define el contrato de leasing, como *"un negocio jurídico en virtud del cual una persona, denominada entidad de leasing, se obliga a transferir a otra, denominada locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados, por el tiempo convenido y a cambio de un precio en dinero, con la opción del locatario de adquirir*

el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de una suma determinada de dinero".

A su vez Sergio Rodríguez Azuero, en su Obra "Contratos Bancarios", pág. 480, define el contrato de Leasing como *"aquél por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder".*

El artículo 2º del Decreto 913 de 1993, refiriéndose al leasing financiero señala: *"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 período una opción de compra (...). En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que se conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento, se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad".*

Se destaca entonces como elementos del contrato de leasing:

- La entrega de un bien o activo para el uso y goce.
- La fijación de un canon periódico que debe pagarse por ese uso y goce, que implícitamente debe contener el precio del bien al momento que se desee ejercer el derecho de compra del mismo.
- La existencia de parte del locatario, de la opción de adquirir el bien al terminarse el plazo pactado por el arrendamiento, siempre y cuando haya cumplido con las prestaciones que tiene a cargo.
- Que el bien o activo dado en leasing sea capaz de producir renta.

Como bien puede verse, constituye ésta una forma de contratación especial, establecida por el legislador como mecanismo de solución de la falta de bienes muebles o inmuebles requeridos por los comerciantes para desarrollar sus

actividades comerciales, en cuanto éstos puedan acudir a las personas jurídicas que se dedican a operaciones de Leasing, para que éstas los adquieran para sí, y les financie luego su uso y goce a través del arrendamiento durante determinado tiempo en el que van pagando los respectivos cánones, que son más altos que los que normalmente se paga para el uso y goce del mismo bien, por cuanto de una vez se va pagando la financiación de su valor, pudiendo al vencimiento del término de duración del contrato, pagar a la arrendadora el saldo faltante para completar el precio convenido, mediante el ejercicio de la opción de compra que le otorga la ley, para hacerse a su propiedad, o proceder a la restitución del bien, o a celebrar otro contrato de tenencia, en caso de no ejercer la opción de compra.

En este orden de ideas, el bien es de propiedad de la compañía arrendadora, y esta conserva el derecho de dominio hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. De otro lado, como el costo del bien o bienes arrendados se amortiza durante el término de duración del contrato, al tiempo que se genera también la utilidad, estos cánones o rentas superan el canon que normalmente se paga por el uso. (Art. 2º del Decreto 913 de 1993).

Acorde con los planteamientos que vienen de anotarse, las obligaciones de la empresa de Leasing son: 1º) Entregar el bien para el uso y goce del locatario; 2º) Permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización; 3º) Respetar la opción de compra que tiene el arrendatario; 4º) y cuando de leasing financiero se trata, adquirir el bien señalado por el cliente para los fines de su actividad empresarial o profesional.

En lo que toca con el locatario o arrendatario, sus obligaciones se contraen 1º) Pagar el precio en los términos y plazos pactados; 2º) Usar el bien en los términos convenidos; 3º) Mantener y reparar el bien, 4º) Restituir el bien al vencimiento del término del contrato en caso de que se haya optado por no comprarlo, o no se convenga en la prórroga o en otro contrato, 5º) Permitir la inspección del bien.

Frente al incumplimiento de estas obligaciones, la empresa de Leasing en su calidad de arrendador está legitimada para exigir la restitución del bien objeto del contrato, ya sea judicial o extrajudicialmente. Por lo tanto, cabe advertir que las causales de

extinción de las obligaciones que del contrato de leasing surgen, vienen a ser las mismas estipuladas por el artículo 1625 del Código Civil.

Dentro de los requisitos particulares de esta contratación, pueden señalarse entre otros los siguientes:

1º) La entidad arrendadora debe encontrarse autorizada legalmente para la celebración de estos contratos, lo que ocurre con las compañías de financiamiento comercial, que también pueden ser como corredoras en operaciones de arrendamientos financieros o como operadora de Leasing (Art. 141, núm. 1º del Estatuto Financiero, y art. 4º del Decreto 913 de 1993).

2º) Que la compañía arrendadora sea la propietaria exclusiva del objeto o en copropiedad con otras compañías de financiamiento comercial.

4. LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

El art. 1602 CC prescribe "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". El contrato por tanto, adquiere su perfección con el cumplimiento de las formalidades legales y está destinado a producir las consecuencias que las partes persiguen con su celebración, teniendo como única cortapisa para el cumplimiento de las obligaciones allí pactadas, la exoneración que de ellas haga el co-contratante como acreedor del otro, o por causas legales o por intervención judicial, última esta que mediante sentencia declara la nulidad, la rescisión, o la resolución del acto jurídico, según se trate.

La autonomía de la voluntad es entonces la que determina las obligaciones que atañe a cada contratante, porque es de ahí que se desprende lo que cada uno quiere y puede realizar en un determinado convenio o convención; y en caso de incumplimiento de alguno de ellos en cuanto a las obligaciones que decidió contraer, faculta al otro para que decida si quiere dar por terminado el contrato con las consecuencias que tal decisión acarrea para ambos.

Si las partes en el contrato, convienen algunas estipulaciones que resulten no ser

muy claras, el operador jurídico es el que debe desentrañar el verdadero sentido de la convención.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Sea lo primero advertir que para resolver el caso concreto en este asunto y de cara al problema jurídico planteado en esta providencia, se verifica la existencia del documento visible en el archivo 1 del expediente digital, que constituye clara evidencia de la celebración del contrato de arrendamiento de Leasing No. 06003037000149332, el 24 de julio de 2015, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. en su calidad de arrendador y ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ como arrendatario o locatario, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 76 No. 53-90 apartamento 1205, identificado con F.M.I. No. 01N-5271241, y en la Carrera 76 No. 53-90, piso 2, parqueadero 89, identificado con F.M.I. No. 01N-5270953, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Las partes convinieron el pago de un canon mensual por 180 meses, se determinó que sería por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$2'485.000,00) mes vencido, y el primer pago del canon de arrendamiento se haría el 24 de agosto de 2015 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total del leasing.

Se arrimó también con la demanda el OTRO SI suscrito el 17 de noviembre de 2020 al contrato No. 06003037000149332, mediante el cual se modificó el valor del canon por la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$2'310.000,00) y el plazo se estableció en 240 meses.

El mismo locatario suscribió el contrato de Leasing Habitacional No. 06003037000149332 con el BANCO DAVIVIENDA S.A. por valor de CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$172'000.000,00), valor que fue modificado mediante OTRO SI por la suma de CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M/L (\$169'119.082,56), denunciando como valor del inmueble la suma de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS M/L (\$215'000.000,00).

Se pactó entre las partes del contrato No. 06003037000149332 la cláusula que establece: "*VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, Davivienda podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial por cuando se presente cualquiera de las siguientes causales: 1. Por la mora en el pago de los cánones*".

Según lo expuesto en los hechos y pretensiones de la demanda, el demandado ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 17 de agosto de 2022.

Ahora bien, debe valorarse que habiéndose surtido la notificación personal al demandado ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ, este no allegó contestación a la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, lo cual en los términos de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

La carga de la prueba el corresponde al demandado en estos casos, demostrando no solo el pago de los cánones reclamados sino además desvirtuando aquellas manifestaciones relacionadas con los cambios que ha realizado en el inmueble no solo físicos sino en cuanto a la destinación que le ha dado al mismo, sin los debidos permisos tanto del arrendador como de las autoridades administrativas locales.

En ese orden de ideas, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la sociedad demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, habiendo lugar como consecuencia de ello a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo, para lo cual se concederá el término de **DIEZ (10) DÍAS**, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

En efecto, por tratarse de contratos contentivos de obligaciones de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia el futuro y por eso se declarará terminado.

COSTAS. Como se configura el presupuesto de parte vencida en el proceso, en cabeza de la parte demandada, serán de su cargo las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación, lo cual se hace en la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$6'450.000,00)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, y sin necesidad de más consideraciones, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Leasing No. 06003037000149332, celebrado el 24 de julio de 2015, entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** de una parte en su calidad de arrendador, y por la otra **ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ** como arrendatario o locatario, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 76 No. 53-90 apartamento 1205, identificado con F.M.I. No. 01N-5271241, y en la Carrera 76 No. 53-90, piso 2, parqueadero 89, identificado con F.M.I. No. 01N-5270953, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, por el incumplimiento acreditado del demandado en las obligaciones pactadas en el contrato de marras, además de las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SE ORDENA** al señor **ÁNGEL GIOVANNY RENDÓN SÁNCHEZ**, que, dentro del término de **DIEZ (10) DÍAS**, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **RESTITUIR** al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 76 No. 53-90 apartamento 1205,

identificado con F.M.I. No. 01N-5271241, y en la Carrera 76 No. 53-90, piso 2, parqueadero 89, identificado con F.M.I. No. 01N-5270953, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, cuyos linderos se encuentran debidamente identificados en laEscritura Pública No. 4.622 del 6 de mayo de 2015 de la Notaría 15 de Medellín.

TERCERO: En caso de que no se cumpla con la entrega en el término concedido, por parte del Despacho se procederá con la restitución forzada, para lo cual se comisionará a la autoridad competente.

CUARTO: SE CONDENA en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

QUINTO: SE FIJA como agencias en derecho a cargo de la parte vencida en este juicio y a favor de la parte demandante, para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$6'450.000,00).**

NOTIFÍQUESE

5.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 037

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 07 de marzo de 2024

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:
Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 002
Medellin - Antioquia

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: **40b69a7f32faa5410cf746422db9bda93191566619ba3e70e587e155cadba60**

Documento generado en 06/03/2024 10:58:55 AM

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