



CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO –LEASING fue admitida el 8 de julio de 2022, propuesta por el BANCO DAVIVIENDA S.A frente a SANDRA MEDINA LOAIZA (Archivo 03, Exp. Electrónico), la demandada se notificó en debida forma y conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 (Archivo 04, Exp. Electrónico) el día 26 de enero de 2023, guardando silencio frente a la demanda. A despacho para proveer. Marzo 30 de 2023.

Karen Daniela Bedoya Bedoya
Judicante

Treinta de marzo de dos mil veintitrés

SENTENCIA NÚMERO:	92
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 001 2022 00159 00
CLASE DE PROCESO:	RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ENTREGADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO -LEASING
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADA:	SANDRA MEDINA LOAIZA
<u>DECISIÓN:</u>	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING Y ORDENA DEVOLVER LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO

OBJETO

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

1. ANTECEDENTES:

1.1 Titulares de la pretensión.

Por activa: En esta posición se presentó BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT. 860034313-7, a través apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición la señora SANDRA MEDINA LOAIZA, C.C. 43635837.

1.2 El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional No. 06003039800127617 celebrado entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 29 de enero de 2018.

2. En consecuencia de la declaración anterior se ordene la restitución de los bienes dados en arrendamiento financiero, descritos a continuación:

“APARTAMENTO NUMERO 0118 ETAPA 5 T-5 UBICADO EN LA CALLE 77 SUR N° 50A-184 CONJUNTO RESIDENCIAL VIÑA DEL MAR P.H. DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1243819 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2.923 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria Veinticinco de Medellín.

PARQUEADERO NUMERO 338 TORRE 4 PISO 1 UBICADO EN LA CALLE 77 SUR N° 50A-184 CONJUNTO RESIDENCIAL VIÑA DEL MAR P.H. DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1236065 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2.923 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria Veinticinco de Medellín”

3. En caso de no efectuarse la entrega en el término establecido en esta sentencia, se comisione al competente a fin de que lleve a cabo diligencia restitución de los mencionados inmuebles.

4. Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

1.3 La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso los siguientes sucesos:

1. Entre el demandante y el demandado se celebró un contrato de leasing habitacional número 06003039800127617, mediante el cual el BANCO DAVIVIENDA S.A. entregó a título de arrendamiento financiero leasing habitacional los inmuebles: apartamento numero 0118 etapa 5 t-5 ubicado en la calle 77 sur N° 50A-184 Conjunto Residencial Viña del Mar P.H. del municipio de la Estrella identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1243819 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín (Archivo 02, Pág. 97 a 103 Exp. Electrónico) y, parqueadero numero 338 torre 4 piso 1 ubicado en la calle 77 sur N° 50A-184 Conjunto Residencial Viña del Mar P.H. del municipio de la Estrella identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1236065 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín (Archivo 02, Pág. 104 a 110 Exp. Electrónico). Cabe indicar además que, frente al contrato mencionado con anterioridad se suscribió otro si el 29 de septiembre del año 2017.

2. Se pactó entre las partes el pago mensual de un canon por valor de \$3.430.000 mes vencido, por lo cual el primer pago se haría el 21 de noviembre de 2016 y los siguientes el mismo día de cada mes, sin interrupción alguna. Mediante otro si suscrito el 29 de septiembre de 2017 se modificó el canon, estableciendo como tal la suma de \$2.435.000.

3. Dicho contrato de leasing habitacional fue suscrito por la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A y la demandada SANDRA MEDINA LOAIZA por un valor inicial de \$215.141.203 y el valor del inmueble corresponde a \$268.926.504, frente a ello, la locataria se comprometió con las cláusulas del contrato y con ello a cancelar las sumas correspondientes a impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones y valores por pago de seguro que genere el inmueble, por lo que indican: *“el locatario se configura incumplimiento de sus pagos conforme a lo estipulado en el contrato encontrándose en mora del pago de cánones desde el 29 de enero de 2018”*. Anota que el valor de contrato fue modificado por el otro sí mencionado con anterioridad, teniendo como nuevo valor de este la suma de \$223.337.543,28.

4. Se pactó en dicho contrato de leasing la cláusula vigésima sexta, la cual expresa: *“las 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”* y frente a ello indica que, por tratarse de un contrato por mora en el pago de los cánones y demás

valores, se refiere no solo a los que ya se causaron sino también los que se siguen causando.

5. En virtud del cumplimiento de la condición resolutoria pactada en el contrato ya mencionado, se ocasiona la terminación de este y conforme a la cláusula vigésima quinta se deberá restituir los bienes mencionados con anterioridad.

6. Los documentos digitales aportados como prueba de la demanda se encuentran en custodia de la entidad demandante y al respecto citan el *“artículo 78 numeral 12, artículo 84 numeral 3 y artículo 245 del Código General del Proceso y serán exhibidos en el momento que el despacho lo estime conveniente”*. Además, indica que los correos de notificación fueron proporcionados por la demandada al banco en el contrato de leasing.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar el cumplimiento de los requisitos formales, se procedió a su admisión el 8 de julio de 2022 (Archivo 03, Exp. Electrónico), además se dispuso el trámite del proceso verbal indicado en el artículo 368 del Código General del Proceso, para lo cual se le ordenó consignar los cánones adeudados a fin de ser oído en el proceso de acuerdo con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

Se notificó la parte demandada conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, y a pesar de ello guardó absoluto silencio, como se indicó en la constancia secretarial. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

3. CONSIDERACIONES:

3.1. De los requisitos formales del proceso. Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y la ubicación de los bienes inmuebles, como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le

imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 Ibídem.

El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer al proceso; la parte demandante obra mediante apoderado judicial; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución, previas las siguientes:

3.2 Fundamentos legales: Artículo 384, en su numeral 3º del C. General del Proceso, reza: *“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”*.

De igual forma para determinar si se acogen los pedimentos del demandante resulta pertinente traer a colación por una parte lo establecido en el art. 1608 del C.C. que en su parte pertinente reza: *“...El deudor está en mora... cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”* y por otra, lo indicado en el art. 97 de la misma obra: *“... La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella... harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”*; pues manifestada la mora por parte del demandante y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el cual probada la mora por parte del demandado se acogerán favorablemente las suplicas elevadas por el demandante. Téngase en cuenta que se notificó la parte accionada conforme quedó evidenciado anteriormente y a pesar de ello guardó silencio.

El artículo 385 del C.G. del P, reza: *“Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de*

bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”

3.3 El contrato de Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico. Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de leasing financiero y al contrato de arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o leasing”, nuestra legislación no se ocupó de darle definición, regulación o claridad alguna; sin embargo, al nominarlo, determina al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de leasing financiero presenta el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1993: *“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 de 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”.*

De esta manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el art. 368 del C. General del Proceso y en las normas especiales consagradas en el art. 384 ibídem.

3.4. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones respecto de los bienes entregados en leasing, situación que no fue desvirtuada por la accionada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de

arrendamiento financiero- leasing y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida

3.5 Ahora, descendiendo al caso en concreto, es necesario ahondar en el material probatorio que obra al interior del proceso, con el fin de resolver la Litis.

Del material probatorio allegado a la actuación se tiene el siguiente:

3.5.1. Contrato de leasing 06003039800127617

Modalidad: Leasing habitacional

Sistema canon fijo: Tasa fija

Partes: Entidad autorizada: BANCO DAVIVIENDA S.A, NIT 860.034.3-7, representada en este contrato por NELLY ISABEL POSADA GÓMEZ y El Locatario: SANDRA MEDINA LOAIZA, C.C 43635837.

Valor del inmueble: \$268.926.504,00

Valor del contrato: \$215.141.203,00

Valor del canon: \$3.430.000,00

Modalidad de pago: Mes Vencido

Canon: El pago del primer canon se hará el día 21 de noviembre de 2016 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del leasing.

Tasa de interés: 20,34% E.A.

Descripción de los inmuebles entregados en arriendo: Inmuebles ubicados en la CL 77 SUR 50 A 184 TO 5 AP 118, municipio la Estrella, identificados con matrículas inmobiliarias No. 001243819, 001236065 y cedula catastral 1243819 cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 000000000002923 de fecha 020160829 de la notaria 025 del circulo de Medellín.

Vigencia: 240 meses

Objeto: DAVIVIENDA entrega al LOCATARIO la mera tenencia del inmueble que se describe en la cláusula quinta de este contrato para que lo use y disfrute pagando los cánones mensuales durante el plazo de duración del contrato. Al vencimiento, el LOCATARIO restituirá el inmueble a DAVIVIENDA, a menos que opte por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición pactado en la cláusula cuarta, siempre y cuando haya pagado la totalidad de los cánones y demás costos establecidos en este contrato. El inmueble cuya tenencia se entrega al LOCATARIO en este contrato es de propiedad exclusiva de DAVIVIENDA. PARAGRAFO. La sola suscripción de este contrato no transfiere el derecho de dominio del INMUBLE al

LOCATARIO, evento que solo ocurrirá una vez este ejerza la opción de adquisición y pague su valor.

Comparecen a la firma: El Locatario SANDRA MEDINA LOAIZA; la entidad autorizada BANCO DAVIVIENDA S.A, el 21 de octubre de 2016, Medellín

3.5.2. Otrosí al Contrato de Leasing 06003039800127617

Otrosí: al contrato de leasing sobre el inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria 001-1243819, ubicado en la calle 77 Sur N. 50ª -184.

Condiciones financieras: Tasa de interés: 20,34% E.A, Canon mensual: 2.435.000,00
Valor del contrato: 223.337.543,28, sistema de amotización: Baja en pesos, vigencia: 180. Los demás términos del contrato de leasing habitacional suscrito el 21 de octubre de 2016 continuaran vigentes y sin modificación alguna.

Comparecen a la firma: El Locatario SANDRA MEDINA LOAIZA; la entidad autorizada BANCO DAVIVIENDA S.A, el 29 de septiembre de 2017, Medellín

3.5.3. Escritura Pública número Escritura Pública 2.923 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria Veinticinco de Medellín.

3.5.4. Certificados de Tradición de los inmuebles dados en leasing arrendamiento financiero, folio número 001-1243819 y 001-1236065 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos Zona Sur de Medellín.

Se observa que el contrato aportado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

Como se indicó notificada en debida forma la parte demandada no demostró estar al día en el pago de los cánones, además guardó silencio con respecto a la pretensión restitutoria.

De acuerdo a lo antes esbozado y teniendo en cuenta que no se observa vicio alguno de nulidad que invalide lo actuado como tampoco hay trámites pendientes para resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones de la actora y condenando en costas a la parte vencida.

3.6. Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de

consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon, la cual, como negación indefinida invierte la carga de la prueba en cabeza de la demandada, quien en el presente evento no presentó oposición alguna, no siendo necesario el decreto oficioso de prueba alguna al quedar acreditado la celebración del contrato entre las partes, y que siéndole imputado su incumplimiento en el pago de los cánones mensuales a la demandada, ésta no hizo uso de su derecho de defensa guardando silencio sobre el particular, por lo que se accederá a las suplicas indicadas en la demanda.

En lo concerniente a las costas, se incluirá dentro de las mismas por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí (Antioquia), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing número 06003039800127617 y su contrato otro sí, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de entidad autorizada y la señora SANDRA MEDINA LOAIZA como locataria respecto de los bienes inmuebles objeto de controversia.

Segundo: En consecuencia, se ordena a la demandada, la señora SANDRA MEDINA LOAIZA hacer entrega al demandante de los bienes inmuebles objeto de restitución:

“1. APARTAMENTO NUMERO 0118 ETAPA 5 T-5 UBICADO EN LA CALLE 77 SUR N° 50A-184 CONJUNTO RESIDENCIAL VIÑA DEL MAR P.H. DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1243819 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto

generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2.923 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria Veinticinco de Medellín.

2. PARQUEADERO NUMERO 338 TORRE 4 PISO 1 UBICADO EN LA CALLE 77 SUR N° 50A-184 CONJUNTO RESIDENCIAL VIÑA DEL MAR P.H. DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1236065 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2.923 del 29 de agosto de 2016 de la Notaria Veinticinco de Medellín”

Lo anterior dentro de los diez (10) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a los Juzgados Promiscuos del Municipio de la Estrella para efectuar la diligencia de lanzamiento.

Tercero: Condenar a la parte demandada al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2SMLMV).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 13** fijado en la página web de la Rama Judicial el **19 DE ABRIL DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

k

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: 4160830d869312fc34fdbb495d453a1ae6fad3d089ff5bbb8ce13caf0a1a6668
Documento generado en 18/04/2023 01:27:57 PM

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