

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SANTA MARTA**

Santa Marta, tres (3) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA LEASING HABITACIONAL SEGUIDO POR BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA ERI JOSÉ CADENA CAMPO**

**Rad.No.: 47-001-31-53-002-2019-00250-00**

**ASUNTO**

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble entregado en leasing seguido por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra ERI JOSÉ CADENA CAMPO.

**ANTECEDENTES**

Con demanda promovida el 14 de enero de 2020, alegó la demandante que adquirió por compraventa protocolizada por escritura pública No. 1525 del 27 de julio de 2017 el inmueble ubicado en la Calle 14A No. 24-70 casa 3, barrio libertador, identificado con folio de matrícula 080-135779.

Expuso que con el demandado suscribió contrato de leasing habitacional No. 06011116000911113 el 10 de agosto de 2017 por la suma de \$177.000.000 sobre el inmueble citado, que se obligaron a pagar por canon \$2.375.000 mensual, junto a los seguros y garantías, y que a la fecha de presentación de la demanda existía una mora en el pago de los cánones desde el 10 de marzo de 2019 que ascendía a \$25.367.835,84.

Conforme a lo anterior, solicitó declarar terminado el contrato de leasing por mora en el pago del canon, se condene al demandado a restituir el bien, y la práctica de la diligencia de entrega.

**ACTUACIÓN PROCESAL**

Por auto del dos (2) de marzo de dos mil veinte (2020) se admitió la demanda y se ordenó notificar al demandado. Con posterioridad, la apoderada del demandante solicitó dictar sentencia, tras acreditar la notificación al señor Eri José Cadena Campo, misma que se surtió al correo [grace\\_luz@hotmail.com](mailto:grace_luz@hotmail.com), aspecto certificado por e-entrega. En tal certificado se da constancia que se recibió la notificación personal el 24 de septiembre de 2020, y luego la de aviso el 6 de octubre de 2020, a la citada dirección electrónica, que fue informada como propiedad del señor Cadena en el acápite de notificaciones de la acción, con los traslados correspondientes. (Fl. 4 C. Ppal.) Vencido el término del traslado, se guardó silencio.

Surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad

para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

El leasing habitacional está concebido como un negocio jurídico en función del cual un bien es entregado a cambio del pago de un emolumento de carácter periódico que se indica en el contrato pactado entre las partes, el cual se relaciona con el uso del mismo y la amortización de su valor, y en este, además, se le otorga al usuario la posibilidad de adquirir la propiedad si así lo considera, o en su defecto, de restituir el bien cuando se cumpla el plazo acordado.

El art. 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define el arrendamiento financiero de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 2.2.1.1.1 Definición de arrendamiento financiero o leasing. Entiéndese 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 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.”

Sobre lo anterior, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado los contornos del contrato mencionado:

El leasing, propiamente dicho, es en Colombia un “contrato atípico” que “constituye -en lo fundamental- un negocio de intermediación financiera -lato sensu-” (Cas Civ., sent. de 13 de diciembre de 2002), que sólo puede celebrarse sobre bienes de propiedad de la entidad financiera que realizará la operación, la cual, dicho sea de paso, debe estar autorizada por la ley para adelantar ese tipo de negocios. Así lo establece en Colombia el artículo 3° del Decreto 913 de 1993, aplicable a todas las manifestaciones -directas o indirectas- de este singular negocio jurídico, como el leasing financiero (...)

A este respecto, ha precisado la Sala que, “En su fase o etapa precontractual (iter contractus), el leasing suele estar precedido, las más de las veces, de la formulación de una puntual indicación que el candidato a tomador le formula a la compañía de leasing, para que ésta -a nombre propio- adquiera el bien o bienes sobre los cuales habrá de celebrarse el contrato, de forma tal que cuando esa actuación se materializa, la adquisición del bien por parte de la sociedad de leasing (negocio jurídico de

aprovisionamiento), es meramente instrumental, en cuanto tiene su razón de ser, únicamente, en el posterior perfeccionamiento de la descrita negociación (posterius)” (cas. civ. de 13 de diciembre de 2002), que puede servir como herramienta para acceder al crédito –como en el leasing financiero-. (...)

Se trata, pues, de un claro caso de conexidad contractual, por cuanto ambos negocios jurídicos se justifican recíprocamente, en la medida que es con miramiento en el leasing que el futuro usuario vende y que la sociedad de leasing compra, lo que, al tiempo, determina que en unas mismas personas converjan distintas calidades por razón de las obligaciones que despuntan de uno y otro contrato: vendedor, tradente y usuario, por un lado, comprador, adquirente y leasing, por el otro. (...) (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 25 de septiembre de dos mil siete (2007) Exp. No. 11001-31-03-027-2000-00528- 01. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.)

Resulta evidente que el contrato en cita crea un vínculo recíproco y exclusivo entre la entidad financiera y el locatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Como ha sido decantado pacíficamente por la jurisprudencia patria, conforme al artículo 1546 del Código Civil hay lugar a la terminación del arriendo si existe incumplimiento de una de las partes en las obligaciones pactadas. En esta oportunidad se solicitó la terminación por el incumplimiento de los locatarios en el pago de los cánones de arrendamiento previstos.

Naturalmente que, para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que solo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato. Para el caso actual, fue puesto en evidencia a través del documento visible en las páginas 6-16 del PDF 00.

Ahí, en la cláusula sexta del acuerdo se pactó que “DAVIVIENDA entrega al LOCATARIO la mera tenencia del inmueble que se describe en la cláusula Quinta (sic) de este contrato para que lo use y disfrute **pagando los cánones (sic) mensuales durante el plazo de duración del contrato**”; mismos que fueron de \$2.375.000 según la cláusula cuarta, por un total de 240 meses.

En el hecho tercero de la demanda el banco puso de presente que se había incumplido la obligación de pagar desde el 10 de marzo de 2019. Los 240 meses contaban desde la suscripción del acta de entrega y recibo del inmueble, circunstancia que aconteció el 5 de agosto de 2017 (Fl. 17 PDF 00); por lo que a aquella calenda no había fenecido el plazo del contrato. Comoquiera que la demanda fue interpuesta el 19 de diciembre de 2019, se superó el plazo de 30 días de que trata el Decreto 1787 de 2004 para presentar este tipo de demandas. De otra parte, aquello va en conjunción

con la cláusula 26 del negocio, donde se pactó la mora en el pago de los cánones como causal de terminación.

El no pago de los cánones es una negación indefinida, misma que no requiere de prueba conforme al artículo 167 del C.G.P. De tal manera que le correspondía al demandado controvertir tal negación, aportando de ser el caso, los pagos realizados. Sin embargo, notificado adecuadamente a través de correo electrónico, guardó silencio. Por ende, se dejó pasar la oportunidad probatoria.

Así las cosas, no tiene pruebas el despacho que permitan inferir que el demandado cumplió con las cargas pactadas en el contrato, por lo que hay lugar a la terminación en aplicación al artículo 1546 del código civil, aunado al numeral 1 de la cláusula 26 del acuerdo.

Se accederá entonces a la pretensión, se decretará la terminación del contrato de Leasing No. 06011116000911113, y se dispondrá la restitución del inmueble en mención, así como se, condenará en costas a los demandados al haberse fallado desfavorablemente la demanda conforme al artículo 365 del C.G.P. Se fijan las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DAR POR TERMINADO** el contrato de Leasing No. 06011116000911113 de fecha 10 de agosto de 2017 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. con atribuciones de arrendador y ERI JOSÉ CADENA CAMPO en calidad de locatario, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

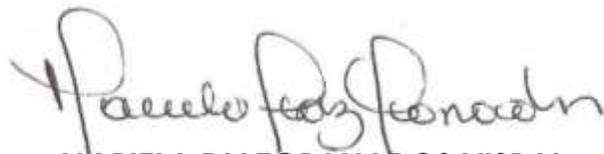
**SEGUNDO:** En consecuencia, **ORDENAR** al señor ERI JOSÉ CADENA CAMPO **RESTITUIR** al BANCO DAVIVIENDA S.A., dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de la presente determinación, el inmueble ubicado en la Calle 14A No. 24-70 casa 3, barrio libertador, identificado con folio de matrícula 080-135779. Inscripción catastral 010300620001000. El área del lote de terreno es de ciento veintiséis punto sesenta y dos metros cuadrados (126.72m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Mide siete punto sesenta y ocho metros (7.68 mts), con calle en medio. SUR: Mide siete punto sesenta y ocho metros (7.68 mts), con predio vecino. ESTE: Mide dieciséis punto cincuenta metros (16.50 mts), con la Carrera 24<sup>a</sup> en medio. OESTE: Mide dieciséis punto cincuenta metros (16.50 mts), con el lote número dos (2) a desenglobar. La casa consta de dos (2) pisos.

**TERCERO: CONDÉNESE** en costas al extremo pasivo. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 1.160.000 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa

mínima establecida por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por Secretaría.

**CUARTO: EJECUTORIADA** la presente providencia archívese el presente proceso con las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**  
**JUEZA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
SANTA MARTA

Por estado No. \_\_\_\_\_ de esta fecha se notificó el  
auto anterior.

Santa Marta, 3 de marzo de 2023

Secretaria, \_\_\_\_\_