

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado  
Radicación: 2023-00115-00  
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
Demandado: LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN – CAUCA J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO  
Radicación: 2023-00115-00  
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
Demandado: LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA

### SENTENCIA

Popayán, Cauca, once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

### OBJETO

Procede el Despacho a dictar Sentencia de plano dentro el presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LEASING HABITACIONAL, propuesto mediante apoderado judicial por el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit. No. 860.034.313-7, representado legalmente por el doctor ÁLVARO MONTERO AGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.564.198, siendo demandado el señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.061.685.623, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados.

### SINOPSIS FÁCTICA

Se sintetizan los hechos de la demanda de la siguiente manera:

El BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit. No. 860.034.313-7, celebró mediante documento privado contrato de leasing habitacional No. 06001197000068833 de fecha 29 de noviembre de 2011 con el señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA como locatario (arrendatario) sobre los inmuebles que se encuentran ubicados en la carrera 10 # 33N-47 apartamento 401D Condominio Campo Verde y Parqueadero 64 de la ciudad de Popayán (Cauca), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 120-176194 y 120-176273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuya área y linderos están establecidos en la escritura pública No. 3728 de 1 de noviembre de 2011 de la Notaria Segunda de Popayán.

El contrato de leasing habitacional se suscribió por la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 77.900.000) a un término de 180 meses, en el que el demandado señor LUIS ALBERTO AREVALO TEJADA, se obligó a pagar durante el tiempo de duración del contrato un canon mensual establecido en la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000) que debía cancelarse por cada mes vencido hasta completar el valor total del contrato, además de intereses a la tasa de interés de 13% E.A. Tanto el canon, como la tasa de intereses se pactaron en modalidad fija.

La parte demandante indicó que el demandado señor LUIS ALBERTO AREVALO TEJADA en calidad de locatario (arrendatario), incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma que se estipuló en el contrato previamente descrito e incurrió en mora en el pago de éstos desde el día 29 de julio de 2022, los que fijó a la fecha de presentación de la demanda en la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 5.700.000).

Como pretensiones, se solicitó en primer lugar declarar terminado el contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06001197000068833 de fecha 29 de noviembre de 2011, respecto de los Inmuebles ubicados en la carrera 10 # 33N-47 Apartamento 401D Condominio Campo Verde y

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado  
Radicación: 2023-00115-00  
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
Demandado: LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA

Parqueadero 64 de Popayán (Cauca), identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 120-176194 y 120- 176273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuya área y linderos están descritos en la Escritura Pública N° 3728 de 1 de noviembre de 2011 de la Notaría Segunda de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir del 29 de julio de 2022.

Que se ordene a la parte demandada señor LUIS ALBERTO AREVALO TEJADA, restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., los inmuebles previamente identificados.

Que no se escuche a la parte demandada durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble; además de los pagos de impuesto predial y servicios públicos domiciliarios sobre el bien objeto de leasing.

Disponer la práctica de la diligencia de entrega del inmueble objeto de leasing habitacional a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. de conformidad con el artículo 308 del Código de General del Proceso, comisionando con amplias facultades al funcionario competente para llevar a cabo dicha diligencia de entrega.

Finalmente, solicita que se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Con el escrito de demanda fueron allegados como prueba los siguientes documentos: Certificado de existencia y representación legal del BANCO DAVIVIENDA S.A. expedido por Cámara de Comercio, copia del contrato de leasing habitacional No. 06001197000068833 de fecha 29 de noviembre de 2011, constancia de entrega de inmueble de fecha 29 de noviembre de 2023, copia de la escritura pública No. 3728 del 01 de noviembre de 2011 de la Notaría Segunda de Popayán, junto con sus anexos y los certificados de tradición correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria No. 120 – 176194 y 120 – 176273.

Este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de veinte (20) días, de conformidad con el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso.

Se agotó la notificación personal por medio electrónico prevista en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 al demandado, aportándose al expediente la respectiva certificación de entrega, sin que a la fecha haya evidencia de pagos por concepto de cánones de arrendamiento ni al arrendador o a órdenes de este Juzgado, así como tampoco obra contestación de la demanda, estado el término para contestar vencido.

## **CONSIDERACIONES**

En el presente asunto se deberá resolver el siguiente problema jurídico:

¿Hay lugar a proferir sentencia declarando el incumplimiento del contrato de leasing habitacional y la terminación por mora en el pago del canon mensual pactado, ordenando la restitución de los bienes inmuebles objeto de leasing?

Para resolver este problema jurídico planteado, es menester tener en cuenta la normatividad aplicable a este caso, la jurisprudencia citada y las pruebas legalmente aportadas el trámite del proceso; además, al tener por cumplidos los presupuestos procesales requeridos para la válida conformación de la relación jurídico-procesal y ante la inexistencia de irregularidades que invaliden lo actuado, lo que hace posible un pronunciamiento de fondo en la cuestión litigiosa planteada.

## **EL CONTRATO DE LEASING**

El contrato de leasing es un acuerdo por el cual una persona le concede a otra el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación o pago periódico por un tiempo determinado, al

vencimiento del cual el arrendatario o locatario podrá ejercer la opción de compra o deberá restituir el bien.

Es un contrato atípico en la legislación colombiana que, aunque encuentra algunas regulaciones en varios decretos, los mismos se circunscriben a temas de la regulación financiera, teniendo en cuenta que quienes ofrecen estos tipos de contrato por regla general son los bancos u otras entidades del orden financiero.

Una de estas normas, concretamente 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.”*

Según la Corte Constitucional, *“El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados”<sup>1</sup>.*

Además de la anterior reseña, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, tiene dicho, *“...que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley.*

*Y esa circunstancia conduce a plantear, delantadamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear (...).*

*En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico, así el decreto aludido, ciertamente, le haya conferido una denominación (nomenjuris) y se haya ocupado de describir la operación misma, pues la atipicidad no se desdibuja por el simple rótulo que una norma le haya dado a aquel, (...) como tampoco por la calificación que –expressis verbis- le otorguen las partes, si se tiene en cuenta que, de antiguo, los contratos se consideran preferentemente por el contenido –prisma cualitativo- que por su nombre (contractus magis ex partibus quam verbis discernuntus). (...)*

*Ahora bien, a la atipicidad del contrato –entendida rigurosamente como se esbozó-, debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral –o si se prefiere de prestaciones recíprocas-, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación*

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 734 de 2013. M.P. Alberto Rojas Ríos.

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado  
Radicación: 2023-00115-00  
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
Demandado: LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA

*asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutirlos, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante –, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462)<sup>2</sup>”*

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 de contrato, razón por la cual se erigen como causales de terminación del mismo, la finalización del plazo, mutuo acuerdo entre las partes y la terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Siendo el canon uno de los elementos esenciales del contrato de leasing, se infiere que el motivo fundamental por el cual el arrendador cede el goce del bien, es la obtención de una renta con la cual se le permita obtener una retribución económica. Por lo tanto, no se le puede forzar a este arrendador mantener un contrato en el cual se le incumpla con tal obligación.

Ahora, en el presente asunto no se puede escuchar a la parte demandada en aplicación de lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, que establece que si la demanda se fundamenta en la 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.

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que 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 de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Así las cosas, como la parte demandada no demostró dentro del trámite del presente asunto consignación alguna referente a cánones de arrendamiento adeudados, no se la puede escuchar y no existen pruebas por practicar, teniendo en cuenta que las relevantes y legalmente aportadas para resolver el presente asunto son meramente documentales y hacen parte del expediente.

En ese orden, no se encuentra desvirtuada la existencia del contrato de leasing habitacional en el cual se establece de manera clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del bien mueble entregado en leasing, el valor del canon, el tiempo y fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas.

De igual modo, la parte demandada no contestó la demanda dentro del término legal ni se opuso a las pretensiones de la parte demandante, sin que durante este trámite se hubiera desvirtuado la causal alegada por el arrendador, razón por la que resulta procedente despachar favorablemente las pretensiones de la demanda, con la consecuente condena en costas y agencias en derecho; dando así respuesta al problema jurídico planteado por el Despacho Judicial.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA** administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M.P. Margarita Cabello Blanco. Rad. SC9446-2015.

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO** del contrato de leasing habitacional No. 06001197000068833 por parte del arrendatario (locatario), suscrito el día 29 de noviembre de 2011 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con Nit. No. 860.034.313-7, representado legalmente por el doctor ÁLVARO MONTERO AGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.564.198, siendo demandado el señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.061.685.623.

**SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL** No. 06001197000068833 de fecha 29 de noviembre de 2011, que recae sobre los Inmuebles ubicados en la carrera 10 # 33N-47 Apartamento 401D Condominio Campo Verde y Parqueadero 64 de Popayán (Cauca), identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 120-176194 y 120- 176273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuya área y linderos están descritos en la Escritura Pública N° 3728 de 1 de noviembre de 2011 de la Notaria Segunda de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones pactados, a partir del 29 de julio de 2022, conforme con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN** de los Inmuebles ubicados en la carrera 10 # 33N-47 Apartamento 401D Condominio Campo Verde y Parqueadero 64 de Popayán (Cauca), identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 120-176194 y 120- 176273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuya área y linderos están descritos en la Escritura Pública N° 3728 de 1 de noviembre de 2011 de la Notaria Segunda de Popayán.

**CUARTO: ORDENAR** a la parte demandada señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, **ENTREGUE** el bien inmueble objeto de restitución al BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con Nit. No. 860.034.313-7, representado legalmente por el doctor ÁLVARO MONTERO AGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.564.198.

**QUINTO:** Pare efectos del punto anterior, en caso de que el señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA no entregue voluntariamente el predio restituido, **COMISIONAR** al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN – Reparto, para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, otorgándole amplias facultades para que nombre el secuestre y lo poseione, de conformidad con los artículos 48 y 49 del C.G.P.; y en general las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibidem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma puedan formular.

**SEXTO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandada señor LUIS ALBERTO ARÉVALO TEJADA, las cuales se liquidarán por Secretaría, de conformidad con los artículos 361, 365 y 366 del C.G.P. FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada la suma equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, de conformidad con lo previsto por el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

**SÉPTIMO:** Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVASE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

**DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE**

**Firmado Por:**  
**Diana Patricia Trujillo Solarte**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**Popayan - Cauca**

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: **97537703b05dd33a74f67c1955f7291aa6ad7bc665267eb306b496d26f3eec58**

Documento generado en 11/12/2023 03:45:50 PM

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