



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**SENTENCIA NÚMERO 020.- /**

PROCESO: "RESTITUCIÓN DE BIEN MUEBLE"  
RADICN.: NRO. 2024-00054-00  
DEDMTE.: "BANCO BBVA COLOMBIA"  
DEMDDO.: RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y  
MARIBEL CORREA ZAPATA

**(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, Valle del Cauca, mayo diez (10) de  
dos mil veinticuatro (2024)

**MOTIVO DE LA PROVIDENCIA**

Dictar el **FALLO** que en derecho corresponda dentro del proceso de "RESTITUCION BIEN MUEBLE -LEASING-" propuesto por "BANCO BBVA COLOMBIA" en contra de los señores **RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA.**

**SÍNTESIS DE LA ACTUACION PROCESAL**

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 23 de enero de 2024, el "BANCO BBVA COLOMBIA", solicitó declarar la terminación del "CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244401339600042416", celebrado entre "BANCO BBVA COLOMBIA", en calidad de entidad autorizada, y los demandados RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA, en condición de Locatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y; como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución inmediata de los inmuebles, objetos del citado contrato.

Peticiones que fundamentó en el hecho que entre el "BBVA COLOMBIA" y los señores RICARDO ANDRÉS LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA se celebró un CONTRATO De LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR Nro. M026300110244401339600042416, el 17 de octubre de 2017, en virtud del cual el BBVA COLOMBIA entrega a los antes mencionados la mera tenencia, en calidad de locatarios de la casa de habitación No. 28 de la Manzana 10 de la Urbanización Cerros de Puerto Asís, ubicada en la carrera 2F No 25D-22 de Cartago, distinguida con la matrícula inmobiliaria Nro. 375-71491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, cuyos linderos están consignados en la escritura pública Nro. 578 del 28 de febrero del 2018 de la Notaría Segunda de Cartago con la que el BBVA adquirió el inmueble con el objeto de celebrar el contrato de leasing. Que el canon de arrendamiento es de \$1.374.196.85 mes vencido que debía pagar en 248 cuotas mensuales, a una tasa del 11.469% efectivo anual- Qu en la cláusula Vigésima Segunda del citado contrato, se establecieron las causales de terminación entre ellas por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en el contrato, como es la de pagar los cánones de arrendamiento. Que los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones desde el 5 de agosto del 2023. Habiendo renunciado los locatarios en el citado contrato, al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiere o llegare a tener sobre los inmuebles entregados en leasing.

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el CONTRATO De LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR Nro. M026300110244401339600042416, suscrito entre "BANCO BBVA COLOMBIA" y RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA; el certificado de existencia y representación de la entidad demandante, expedido por la Superintendencia Financiera, y el Poder para actuar.

Mediante Interlocutorio Nro.493 del 26 de febrero de 2024, se Admitió la Demanda, se ordenó notificar personalmente el Auto Admisorio y correr traslado a la parte demandada por el término de veinte días.

Notificación y traslado que se surtieron por Correo Electrónico con los codemandados RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO Y MARIBEL CORREA ZAPATA, quienes dejaron vencer los términos que se les concedieran para contestar la demanda en silencio; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión de fondo que nos ocupa.

Con la tramitación procesal referida, no se ha perfeccionado medida cautelar alguna.

#### **C O N S I D E R A C I O N E S**

Ante todo, debe decirse que, en el juicio de constitucionalidad al cual fue sometido el asunto, valorado bajo el prisma de los elementos procesales propios de esta acción, se concluye que se observaron todas las formas propias para darle paso a una decisión de mérito, puesto que no existe anomalía o falencia que apareje nulidad parcial o total del procedimiento adelantado.

No hay reparos a formular en el subexámene, por cuanto se hallan presentes los requisitos formales que se requieren para la formación y desarrollo normal del proceso; es decir, la constitución de la relación procesal. Es así como el Juzgado es el competente para tramitar este proceso, por la naturaleza del mismo y el factor territorial; los interesados tienen capacidad para ser parte y para comparecer al contradictorio, ya que el extremo-activo es una persona jurídica que actúa a través de su Representante Legal debidamente constituido. A su vez, los demandados son personas naturales con plena autonomía legal y; por último,

el libelo satisface a cabalidad los requisitos mínimos exigidos por la normatividad vigente.

Del contenido del artículo 1793 del Código Civil, se desprende que el "**ARRENDAMIENTO**" es un "Contrato", en el que las partes se obligan recíprocamente: la una a conceder el goce de una cosa y; la otra, a pagar por ese goce un precio determinado (artículo 2° de la Ley 56/85).

Ahora bien, el "**CONTRATO DE LEASING**", propiamente dicho, la Corte Suprema de Justicia lo ha definido como "un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes".

Los elementos esenciales del "**Leasing Financiero**" son: **a)** La entrega de un bien para su uso y goce; **b)** El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; **c)** La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo. **d)** Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Así pues, el "Leasing Financiero" es un contrato, en virtud del cual, una compañía de financiamiento comercial, denominada "LA LEASING", entrega a una persona natural o jurídica, denominada "EL LOCATARIO", la tenencia de un

activo que ha adquirido para el efecto y; que éste último, ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado y, a cuyo vencimiento, el Locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.

Entre varias de sus características, bien puede resaltarse que se trata de un **Contrato Principal** (subsiste sin relación necesaria con ningún otro); **Bilateral** (genera obligaciones para ambas partes); **Oneroso** (para ambas partes hay gravamen y beneficio); **Conmutativo** (las prestaciones a cargo de las partes se miran como equivalentes); de **Tracto Sucesivo** (tanto el goce como el pago del precio se van desarrollando junto con el paso del tiempo); de **Sujeto Universal** (todas las personas lo pueden celebrar); **Consensual** (para su perfeccionamiento basta el solo consentimiento de las partes) y; es de **Naturaleza Mercantil** (si el Locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de Leasing, como arrendadora, siempre es una sociedad comercial).

Conforme a la legislación vigente, el "Leasing Financiero", desde el punto de vista activo de la operación, sólo puede ser realizado por las compañías de financiamiento comercial. (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero/Decreto 663 de 1993).

Las obligaciones del Locatario frente a la "Compañía de Leasing" son: **a) Pagar el canon en los plazos convenidos;** **b) Hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento,** La utilización del bien debe ceñirse a los términos convenidos en el contrato y a la naturaleza del bien; su explotación económica debe ser racional, como la desarrollaría un "buen empresario" respecto de sus bienes propios; **c) Permitir la inspección del bien,** con el objeto de que la "Compañía de Leasing" pueda velar por la debida conservación y seguridad del bien de su propiedad; de ésta forma la sociedad arrendadora podrá

cerciorarse del cumplimiento adecuado de la obligación y del uso adecuado del bien por parte del Locatario; **d)** Dado que en el "Leasing Financiero" el Locatario, además del uso y el goce del bien, tiene la vocación de adquirirlo, responde por su deterioro y contractualmente se compromete a repararlo en caso de que sea necesario. De ésta forma el Locatario tiene la obligación de asumir todos los gastos de reparación, tanto necesarias para conservar el bien y mantener su buen funcionamiento, como las derivadas del uso normal del mismo; **e)** Los Locatarios responden por la destrucción, robo o pérdida del bien en Leasing; así se debe establecer en los contratos; **f) Restituir el bien a la "Compañía de Leasing"** si no ejerce la opción de adquisición o si **no ha cumplido con las obligaciones a su cargo**. Debe recordarse que el Locatario usa y goza el bien en virtud de un título precario de mera tenencia; **g)** Por ejercer la tenencia y guarda del bien en Leasing. El Locatario debe responder de los daños o perjuicios que cause el bien a terceros; **h)** Informar, al final del plazo pactado, si ejerce o no la opción de adquisición.

Conforme a lo dicho, puede decirse entonces, que el incumplimiento por parte del Locatario de pagar los cánones pactados dentro del término previsto para tal fin, da derecho convencional a la "Compañía de Leasing" para incoar la acción de "Restitución de Tenencia", procedimiento señalado en el artículo 385 del Código General del Proceso, el cual está previsto para la restitución de cualquier bien dado en tenencia a título de arrendamiento, como es el presente caso, en virtud de las cláusulas del "Contrato de Leasing".

Así las cosas, como quiera que el artículo 384-3 del Estatuto General Procesal, dispone: "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", se atenderán favorablemente las pretensiones de la demanda.

No sobra advertir, que como quiera que la causal invocada en éste, fue exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el presente proceso se tramita en "Única Instancia" (Num.9°, artículo 384 del C. G. P.)

Sin ahondar en más estimaciones, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**F A L L A:**

**PRIMERO:** **DECLARAR** la **TERMINACION** del "CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244401339600042416", celebrado el 17 de octubre de 2017, entre "BANCO BBVA COLOMBIA", en calidad de entidad autorizada, y los demandados RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO Y MARIBEL CORREA ZAPATA, en condición de Locatarios, sobre el Inmueble CASA DE HABITACIÓN No 28 de la Manzana 10 de la Urbanización Cerros de Puerto Asís, ubicada en la carrera 2F No 25D-22 de Cartago, distinguida con la matrícula inmobiliaria Nro. 375-71491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, cuyos linderos están consignados en la escritura pública Nro. 578 del 28 de febrero del 2018 de la Notaría Segunda de Cartago (V), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a cargo de los demandados, desde el 5 de agosto de 2023.

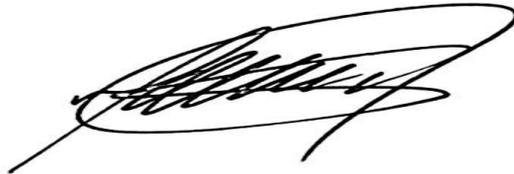
**SEGUNDO:** **ORDÉNASE** a la parte demandada, señores **RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA**, identificados, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nros. 14'570.747 y 44'005.767, **RESTITUIR** a la entidad demandante "BANCO BBVA COLOMBIA", el **INMUEBLE** descrito en el numeral primero, dentro de los **cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Fallo**. Si así no lo hiciera, **COMISIONÁSE** a la Alcaldía Municipal, conforme a las

facultades conferidas para ello en el artículo 38 del Código General del Proceso, para que proceda al respectivo desalojo.

**TERCERO: CONDÉNASE** a los codemandados **RICARDO ANDRES LONDOÑO CASTAÑO y MARIBEL CORREA ZAPATA**, identificados, en su orden, con las cédulas de ciudadanía Nros. 14'570.747 y 44'005.767, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el despacho en el momento oportuno.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

LA JUEZ,



**MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL**