



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO**

Medellín, seis (06) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal de Restitución de tenencia
Demandante	Bancolombia S.A.
Demandado	Andrea Avendaño Rendón
Radicado	050013103 009- <b>2019-00475</b> -00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 136 - Verbal No. 077 de 2021
Decisión	Declara la terminación del contrato de Leasing. Ordena restitución y condena en costas.

Procede el Juzgado a emitir sentencia dentro del proceso Verbal con pretensión de Restitución de bienes inmuebles, objeto de contrato de Leasing, celebrado entre **BANCOLOMBIA S.A.**, como leasing financiero y la señora **ANDREA AVENDAÑO RENDÓN**, como locataria.

## ANTECEDENTES

### 1. HECHOS RELEVANTES

Actuando por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, **BANCOLOMBIA S.A.**, presentó demanda VERBAL con pretensión de restitución de tenencia de bienes inmuebles, contra **ANDREA AVENDAÑO RENDÓN**, bajo causal de incumplimiento del contrato por incurrir en mora del pago de los cánones de arrendamiento financiero acordados entre ellos.

Para el efecto, aportó la demandante, el referido contrato de Leasing inmobiliario No. 162143, mediante el cual se entregó en arrendamiento a la demandada los siguientes bienes inmuebles:



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

- Aparta-oficina Nro. 627, ubicada en la carrera 38 Nro. 26-17, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Torre 2, Etapa 6, Medellín, identificada con el F.M.I. Nro. 001-1273024.
- Parqueadero Nro. 93002, ubicado en la calle 26 Nro. 39-30, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Etapa 1, Sótano 7 (nivel 93), Medellín, identificado con el F.M.I. Nro. 001-1277825.

Se acordó como término de duración del contrato de leasing financiero, ciento veinte (120) meses, tomando como fecha de inicio de su vigencia, el 04 de diciembre de 2017.

En lo que respecta al valor del contrato, se fijó la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS ML (\$257.892.00), valor que fue modificado mediante otrosí a DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS ML (\$256.322.214).

Así mismo, se fijó el monto de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SETESIENTOS CUARENTA PESOS M/L (\$ 2.205.740), como cánones pagaderos los días cuatro (4) de cada mes.

Finalmente, la demandada se encuentra en mora del pago de aquellos cánones para los meses de septiembre y octubre de 2019.

## **2. PRETENSIONES**

Se peticona declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero o Contrato de Leasing Número 162143, por mora en el pago de la renta, y, consecencialmente, ordenar la restitución de los bienes antes descritos dados en leasing financiero.

RADICADO Nro. 050013103 009-**2019-00475-00**  
SENTENCIA GRAL. No. 136  
SENTENCIA VERBAL No. 077  
CARRERA 52 NO. 42-73 PALACIO DE JUSTICIA OF. 1302 TELÉFONO 2 62 35 25



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

### **3. TRÁMITE Y RÉPLICA**

La demanda fue admitida por auto del 12 de diciembre de 2019, ordenándose la notificación personal a la demandada con la advertencia de contar con veinte (20) días para su defensa en réplica a la demanda.

La notificación que se produjo de forma personal el pasado 09 de abril de 2021 como consta dentro del plenario<sup>1</sup>, frente a la cual la parte demandada guardó silencio.

En ese orden de ideas, es posible proferir decisión de fondo, como lo autoriza el artículo 385 en consonancia con el artículo 384, ambos del C. G. del Proceso, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

#### **1. PRESUPUESTOS PARA LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DECISIÓN DE FONDO**

Este Juzgado cuenta con competencia en el asunto, en consideración al domicilio de la demandada y el lugar de ubicación de los bienes dados en leasing financiero, como lo es la ciudad de Medellín, además por la cuantía determinada por el valor de los mismos durante el término pactado inicialmente en aquel contrato. Por su parte, el escrito de demanda cumplió con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes y 384 del Régimen Adjetivo.

Las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y capacidad para obrar, en tanto lo hace la demandante, por intermedio de representante legal y abogado idóneo, en igual forma, la demandada podía actuar a través de apoderado y/o guardar silencio como en este caso ocurrió.

---

<sup>1</sup> Folios 2 y s.s., del archivo digital Nro. 09



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

Respecto de la legitimación en la causa se encuentra debidamente acreditada para ambos extremos del litigio, pues actúan como demandante y demandado las personas que intervinieron en la celebración del contrato de leasing inmobiliario que fuera arrimado con la demanda, de donde deriva el interés que les asiste a ambas en el resultado del proceso.

Finalmente, no se advierte causal de nulidad que pueda llegar a invalidar lo actuado, por lo tanto, resulta procedente dictar la sentencia que en Derecho corresponda.

## **2-. OBJETO DEL PROCESO.**

El asunto que constituye el objeto del presente proceso se concreta en verificar si existe causal de terminación del contrato de leasing financiero Número 162143, concretamente la mora en el pago del canon acordado mensualmente, y, de ser así, si es procedente disponer la restitución de los bienes inmuebles dados en tenencia. Para ello, se hará referencia a los siguientes temas relevantes al caso.

### **2.1. Contrato de leasing**

Esta modalidad de contrato se encuentra definida en el artículo 2º del Decreto 913 de 1993, de la siguiente forma:

*“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 (...).”* -negritas fuera de texto-

RADICADO Nro. 050013103 009-**2019-00475-00**  
SENTENCIA GRAL. No. 136  
SENTENCIA VERBAL No. 077  
CARRERA 52 NO. 42-73 PALACIO DE JUSTICIA OF. 1302 TELÉFONO 2 62 35 25



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

El doctrinante SERGIO RODRÍGUEZ AZUERO en su publicación "Contratos Bancarios", explica que el contrato de leasing se puede definir como:

*"...aquel en 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 con el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder".<sup>2</sup>*  
-resalto para destacar-

Y, continúa el este autor diciendo que, *"...corresponde propiamente al leasing que hemos venido estudiando y en el cual la sociedad, a petición de su cliente, adquiere del proveedor determinados bienes o equipos para dárselos en arrendamiento mediante el pago de una remuneración, en donde el punto de referencia inicial es el periodo de amortización de los bienes y con la opción a favor del arrendatario de prorrogar el contrato en nuevas condiciones o adquirir el bien a la finalización del contrato."*<sup>3</sup>

Ahora, de la definición dada al contrato de leasing, surgen los elementos del mismo como sucede con la entrega de bienes y el pago de una renta, pero con la característica **esencial** de la **opción de compra** que se radica en el tomador/locatario (arrendatario en su significado lato), opción que debe ser ejercida sólo al final del contrato, so pena de que se desfigure la naturaleza y entidad misma del referido contrato.

Al respecto, explica el profesor SUESCÚN MELO que:

*"(...) Lo que es especial en este caso es la necesidad de una opción de compra, pero ejercitable en un momento dado: al final del arrendamiento y no antes. Es, por tanto, un elemento esencial complejo, compuesto por un derecho o prerrogativa otorgado al*

<sup>2</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos Bancarios. 5ª edición. Editorial Legis, Bogotá, 2002. Pág. 699

<sup>3</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Op. Cit. Pág. 709



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

arrendatario y por un factor temporal, esto es, la época en la que ese derecho puede ser ejercido.

(...) dicho elemento esencial complejo no suele ser característico de otros contratos, en los que, usualmente, no juega papel preponderante el momento en que se ejercitan los derechos. Pero **en el leasing es un aspecto determinante para el nacimiento de este contrato** y para que se mantenga como tal hasta el final, pues, ... el ejercicio prematuro de la opción de compra trueca inmediatamente este contrato en otro"<sup>4</sup> –negritas para destacar-

Así, entonces, no hay duda de que el contrato de leasing, a pesar de todas las particularidades que le son propias, desde su origen histórico es un contrato de arrendamiento, mientras no haya sido ejercida la opción de compra.

Bajo ese entendido, este contrato, como en los demás de arrendamiento, el arrendador, proveedor o **sociedad leasing**, entrega la mera tenencia de la cosa (bien objeto del contrato de leasing) a otra persona que será el arrendatario, tomador o **locatario** de esa cosa, para que le dé uso y goce conforme a su naturaleza, por un tiempo determinado, con la obligación legal de pagar un canon y, de restituirla en buen estado, salvo el deterioro normal, al propietario que es el arrendador o proveedor o sociedad leasing, a menos que, que haga uso de la **opción de compra**.

Y si lo anterior es así, como parece claro que lo sea, resulta forzoso concluir que mientras no se haya ejercido la opción de compra, la vía legal para resolver la legalidad de la autotutela jurídica consistente en la declaración unilateral de terminación anticipada del contrato y la consecuente tutela judicial efectiva de restitución de la tenencia del bien objeto del contrato, ante el incumplimiento de la parte arrendataria o locataria, como en este caso se predica, es el proceso

---

<sup>4</sup> Suescún Melo, Jorge. Derecho Privado, Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo. Tomo II. 2ª edición. Editorial Legis S. A. Bogotá, 2003, pág. 591.



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

jurisdiccional de trámite verbal establecido en el artículo 384 del Régimen Adjetivo, al señalarse expresamente en el artículo 385 ibídem, que:

*“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...**”* -Negrillas fuera del texto-.

En conclusión, no existe ninguna duda que asuntos como el aquí planteado se tramitan y deciden por los ritos del proceso verbal, con las previsiones y desarrollo de las pautas señaladas en el ya mencionado artículo 384 del Régimen Adjetivo.

## **2.2-. El caso concreto**

**2.2.1.** En el sub iudice se observa que la parte actora cumplió con la carga probatoria de acreditar la relación contractual entre demandante y demandada.

Para ello adosó el contrato de leasing No. 162143, que da cuenta de las personas contratantes y las obligaciones acordadas. Es así como, quienes en la negociación intervinieron, **ANDREA AVENDAÑO RENDÓN**, en su condición de locataria y **BANCOLOMBIA S.A.**, arrendataria financiera, como yace documentalmente en las páginas 1 a 29 de este cuaderno, prueba de la cual derivan aquellas obligaciones a cargo de cada contratante. Documento por demás que no fue desconocido por la demandada dentro de la oportunidad que se otorga por el legislador para el ejercicio de su defensa.

Ahora bien, dentro de las obligaciones pactadas, se encuentra aquella que regula el valor del canon a cancelar y la forma de pago, mes a mes como quedó plasmado al inicio de esta providencia. Obligación principal que no tuvo discusión alguna ante el silencio guardado por la locataria. A su turno, la



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

obligación recíproca de la entrega de los bienes dados en leasing y el goce de aquellos por parte del locatario, tampoco se discute. Ahora bien, la causal para peticionar la terminación de la relación contractual surge del incumplimiento de la obligación principal para el arrendatario, esto es, el pago del canon, pues, se afirma por la entidad crediticia que aquella locataria no ha cancelado los periodos **septiembre y octubre de 2019**.

Por tratarse de una negación indefinida, que atañe al pago, la carga de la prueba, esto es, de su cancelación oportuna, corresponde a la locataria. Así, el arrendatario debe traer al proceso la prueba de haber pagado aquellas cuotas que se predica en mora. En ese orden, como se dijo en el libelo introductor que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones pactados en el contrato, al encontrarse, para el momento de presentar la demanda, en **mora** de los meses de octubre y noviembre de 2019, era necesario que la arrendataria hubiese aportado prueba de su pago, la que brilla por su ausencia dando lugar a que sea declarado de manera unilateral, su terminación por justa causa en favor del arrendador-proveedor y, en consecuencia, se disponga la restitución de los bienes inmuebles objeto del presente litigio.

**2.2.2.** La restitución tendrá lugar de forma voluntaria en el término de Diez (10) DÍAS contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, respecto de los siguientes bienes:

- Aparta-oficina Nro. 627, ubicada en la carrera 38 Nro. 26-17, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Torre 2, Etapa 6, Medellín, identificada con el F.M.I. Nro. 001-1273024.
- Parqueadero Nro. 93002, ubicado en la calle 26 Nro. 39-30, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Etapa 1, Sótano 7 (nivel 93), Medellín, identificado con el F.M.I. Nro. 001-1277825.

RADICADO Nro. 050013103 009-**2019-00475-00**  
SENTENCIA GRAL. No. 136  
SENTENCIA VERBAL No. 077  
CARRERA 52 NO. 42-73 PALACIO DE JUSTICIA OF. 1302 TELÉFONO 2 62 35 25



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

Si en el plazo mencionado la demandada no hace voluntariamente la entrega formal de los bienes descritos, se hará de manera forzada, librando el respectivo despacho comisorio.

Se condenará en costas a **ANDREA AVENDAÑO RENDÓN**, a favor de la Sociedad demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaría del Juzgado en su debida oportunidad. Como Agencias en derecho, a cargo de la parte demandada, se fijarán cinco (5) Smmlv<sup>5</sup> que serán considerados en la liquidación.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de leasing financiero Nro. 162143, celebrado entre **BANCOLOMBIA S.A.**, y **ANDREA AVENDAÑO RENDÓN**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena a la demandada, restituir a la parte actora, en el término de DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, los siguientes bienes:

- Aparta-oficina Nro. 627, ubicada en la carrera 38 Nro. 26-17, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Torre 2, Etapa 6, Medellín, identificada con el F.M.I. Nro. 001-1273024.
- Parqueadero Nro. 93002, ubicado en la calle 26 Nro. 39-30, Bio 26 Hotel y Bussiness Center, Etapa 1, Sótano 7 (nivel 93), Medellín, identificado con el F.M.I. Nro. 001-1277825.

<sup>5</sup> \$4.542.630



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

**TERCERO:** Disponer que, si en el plazo mencionado la demandada no hace voluntariamente la entrega formal de los bienes descritos, se hará de manera forzada, a través de los Juzgados Transitorios Civiles Municipales de esta municipalidad, hecho lo cual se dispondrá comisionar para la diligencia de entrega.

**CUARTO:** Condenar en costas a favor de la entidad demandante y a cargo de la demandada, liquidación que se realizará por Secretaría del Juzgado. Como agencias en derecho, se fija la suma de cinco (5) Smmlv<sup>6</sup> y serán consideradas en la liquidación de costas en favor de la entidad crediticia.

**NOTIFÍQUESE**

**YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ**

**JUEZ**

LZ

<sup>6</sup> Acuerdo PSAA-16 -10554 del C. S de la J., artículo 5º Nral. 1o. Al día de hoy, equivalen a \$4.542.630

RADICADO Nro. 050013103 009-**2019-00475-00**  
SENTENCIA GRAL. No. 136  
SENTENCIA VERBAL No. 077  
CARRERA 52 NO. 42-73 PALACIO DE JUSTICIA OF. 1302 TELÉFONO 2 62 35 25

Firmado Por:

**YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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: **9cca234738eef25885772bc504fd7693619464a5bc095b559bc21a00236dd71b**

Documento generado en 06/07/2021 10:41:50 AM