



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN (LEASING)
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADO	CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO
RADICADO	05001 31 03 002 2019 00289 00
ASUNTO	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 147
DECISIÓN	DECLARA LA CARENCIA ACTUAL DE OBJETO, NIEGA PRETENSIONES DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y RESTITUCIÓN.

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso **Verbal de restitución de tenencia** incoado por la sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A** en contra de **CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO** de conformidad con lo establecido en el numeral tercero del artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos

CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO suscribió el 10 de febrero de 2010 con BANCO DAVIVIENDA S.A contrato de Leasing Habitacional N° 06003036002751830 y recibió a título de arrendamiento financiero leasing los siguientes bienes:

APARTAMENTO 902 ubicado en la carrera 77 N° 34 – 49 del Edificio Torre Salazburgo P.H, hoy carrera 77 N° 34 – 49 Interior 902 (Dirección catastral) en Medellín.

Matrícula Inmobiliaria: 001-901110 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 15.012 del 21 de diciembre de 2009 de la Notaría 15 de Medellín.

Semisótano Parquadero doble en línea con cuarto útil número 3 ubicado en la carrera 77 N° 34 – 49 del Edificio Torre Salazburgo P.H, hoy carrera 77 N° 34 – 49 Interior 99003 (Dirección catastral) en Medellín.

Matrícula Inmobiliaria 001-901117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 15.012 del 21 de diciembre de 2009 de la Notaría 15 de Medellín.

El término de duración del contrato se acordó en 180 meses contados a partir del 7 de julio de 2011.

Las partes pactaron como canon de arrendamiento la suma de \$1´950.000 mes vencido. El primer pago del canon de haría el 10 de marzo de 2010 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total del leasing.

El locatario viene incumpliendo el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de octubre de 2018.

De conformidad con lo establecido en la cláusula Vigésimo Sexta del contrato: este contrato termina por el vencimiento del plazo pactado. Además, Davivienda podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas: 1) Por la mora en el pago de los cánones. Como protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles siguientes a la cesación del pago corrientes de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral 2 del artículo 7 del Decreto 1787 de 2004.

Pese a los múltiples requerimientos el demandado no ha pagado los cánones adeudados ni ha hecho la entrega voluntaria de los inmuebles.

2. Pretensiones

- **PRIMERO:** Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing N° 06003036002751830 celebrado entre DAVIVIENDA S.A y el señor CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO por la

mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de octubre de 2018.

- **SEGUNDO:** Ordenar al demandado la restitución de los inmuebles entregados en arrendamiento financiero.
- **TERCERO:** De no efectuarse la entrega en el término de ejecutoria de la sentencia, se comisione a la autoridad competente para que practique la entrega de los inmuebles.

3. Actuación procesal

Por auto calendaro 19 de junio de 2019 se admitió la presente demanda, disponiéndose la notificación personal al demandado y reconociendo personería jurídica a la apoderada de la parte demandante.

El demandado CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO, fue notificado por aviso el 16 de octubre de 2019, y no allegó contestación a la demanda, ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento reputados como adeudados por la parte demandante.

Pese a lo anterior, la parte demandante solicitó se terminara el proceso, pero indicó que la causal era el pago de la obligación, al ponerse el demandado al día con los cánones adeudados; por lo cual, este despacho le hizo el requerimiento para que adecuara su solicitud atendiendo a la naturaleza del presente proceso, por cuanto no se trata de un ejecutivo. Sin embargo, la apoderada no presentó la solicitud en debida forma y es del caso resolver de fondo el asunto, con miras al cumplimiento de la disposición del artículo 121 del CGP, pero sin desconocer tal situación.

II. CONSIDERACIONES

1. Verificación de presupuestos procesales

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. Problema jurídico.

**Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero).
Rad. 05001 31 03 002 2019 00289 00**

Debe declararse la terminación judicial del contrato de bien inmueble dado en leasing por la mora del demandado en el pago de los cánones pactados, de acuerdo con lo pactado en el contrato de Leasing financiero #06003036002751830, y ordenar como consecuencia de aquella declaración, la restitución del bien inmueble?

O contrario a ello, no debe terminarse el contrato, por la manifestación que hizo la apoderada de la parte demandante, sobre el pago del demandado de los cánones que tenía en mora, y aun a sabiendas que el demandado no se pronunció sobre la demanda?

3. Del contrato de leasing o arrendamiento financiero

Este contrato está regulado por los Decretos 384 y 913 de 1993, Decreto 1799 de 1994, Decreto 2360 de 1993, etc. y tributariamente por la Ley 223 de 1995 arts. 88 y concordantes.

La Federación Colombiana de Compañías de Leasing "FEDELEASING", define el contrato de leasing, como *"un negocio jurídico en virtud del cual una persona, denominada entidad de leasing, se obliga a transferir a otra, denominada locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados, por el tiempo convenido y a cambio de un precio en dinero, con la opción del locatario de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de una suma determinada de dinero"*.

A su vez Sergio Rodríguez Azuero, en su Obra "Contratos Bancarios", pág. 480, define el contrato de Leasing como *"aquél por 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 el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder"*.

El artículo 2º del Decreto 913 de 1993, refiriéndose al leasing financiero señala: *"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 (...). En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la* Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2019 00289 00

compañía arrendadora, derecho de dominio que se 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”.

Se destaca entonces como elementos del contrato de leasing:

- La entrega de un bien o activo para el uso y goce.
- La fijación de un canon periódico que debe pagarse por ese uso y goce, que implícitamente debe contener el precio del bien al momento que se desee ejercer el derecho de compra del mismo.
- La existencia de parte del locatario, de la opción de adquirir el bien al terminarse el plazo pactado por el arrendamiento, siempre y cuando haya cumplido con las prestaciones que tiene a cargo.
- Que el bien o activo dado en leasing sea capaz de producir renta.

Como bien puede verse, constituye ésta una forma de contratación especial, establecida por el legislador como mecanismo de solución de la falta de bienes muebles o inmuebles requeridos por los comerciantes para desarrollar sus actividades comerciales, en cuanto éstos puedan acudir a las personas jurídicas que se dedican a operaciones de Leasing, para que éstas los adquieran para sí, y les financie luego su uso y goce a través del arrendamiento durante determinado tiempo en el que van pagando los respectivos cánones, que son más altos que los que normalmente se paga para el uso y goce del mismo bien, por cuanto de una vez se va pagando la financiación de su valor, pudiendo al vencimiento del término de duración del contrato, pagar a la arrendadora el saldo faltante para completar el precio convenido, mediante el ejercicio de la opción de compra que le otorga la ley, para hacerse a su propiedad, o proceder a la restitución del bien, o a celebrar otro contrato de tenencia, en caso de no ejercer la opción de compra.

En este orden de ideas, el bien es de propiedad de la compañía arrendadora, y esta conserva el derecho de dominio hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. De otro lado, como el costo del bien o bienes arrendados se amortiza durante el término de duración del contrato, al tiempo que se genera también la utilidad, estos cánones o rentas superan el canon que normalmente se paga por el uso. (Art. 2º del Decreto 913 de 1993).

**Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero).
Rad. 05001 31 03 002 2019 00289 00**

Acorde con los planteamientos que vienen de anotarse, las obligaciones de la empresa de Leasing son: 1º) Entregar el bien para el uso y goce del locatario; 2º) Permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización; 3º) Respetar la opción de compra que tiene el arrendatario; 4º) y cuando de leasing financiero se trata, adquirir el bien señalado por el cliente para los fines de su actividad empresarial o profesional.

En lo que toca con el locatario o arrendatario, sus obligaciones se contraen 1º) Pagar el precio en los términos y plazos pactados; 2º) Usar el bien en los términos convenidos; 3º) Mantener y reparar el bien, 4º) Restituir el bien al vencimiento del término del contrato en caso de que se haya optado por no comprarlo, o no se convenga en la prórroga o en otro contrato, 5º) Permitir la inspección del bien.

Frente al incumplimiento de estas obligaciones, la empresa de Leasing en su calidad de arrendador está legitimada para exigir la restitución del bien objeto del contrato, ya sea judicial o extrajudicialmente. Por lo tanto, cabe advertir que las causales de extinción de las obligaciones que del contrato de leasing surgen, vienen a ser las mismas estipuladas por el artículo 1625 del Código Civil.

Dentro de los requisitos particulares de esta contratación, pueden señalarse entre otros los siguientes:

1º) La entidad arrendadora debe encontrarse autorizada legalmente para la celebración de estos contratos, lo que ocurre con las compañías de financiamiento comercial, que también pueden ser como corredoras en operaciones de arrendamientos financieros o como operadora de Leasing (Art. 141, núm. 1º del Estatuto Financiero, y art. 4º del Decreto 913 de 1993).

2º) Que la compañía arrendadora sea la propietaria exclusiva del objeto o en copropiedad con otras compañías de financiamiento comercial.

III. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.

El documento visible entre folios 12 a 22 del expediente constituye clara evidencia de la celebración del contrato de **arrendamiento financiero leasing N°**

06003036002751830, entre DAVIVIENDA S.A a través de su representante y CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO como locatario, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

- APARTAMENTO 902 ubicado en la carrera 77 N° 34 – 49 del Edificio Torre Salazburgo P.H, hoy carrera 77 N° 34 – 49 Interior 902 (Dirección catastral) en Medellín.

Matrícula Inmobiliaria: 001-901110 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 15.012 del 21 de diciembre de 2009 de la Notaría 15 de Medellín.

- Semisótano Parqueadero doble en línea con cuarto útil número 3 ubicado en la carrera 77 N° 34 – 49 del Edificio Torre Salazburgo P.H, hoy carrera 77 N° 34 – 49 Interior 99003 (Dirección catastral) en Medellín.

Matrícula Inmobiliaria 001-901117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 15.012 del 21 de diciembre de 2009 de la Notaría 15 de Medellín.

Según lo expuesto en el hecho segundo de la demanda, el demandado CIPRIANO ALFONSO CORREA OSORIO, venía incumpliendo el pago de los cánones de arrendamientos desde el 10 de octubre de 2018, negación esta de carácter indefinido que revertía la carga de la prueba en el demandado, sin que así lo hiciera, por lo que se concluye que en efecto se dio el incumplimiento del referido contrato.

En esa medida, siendo el pago de las cuotas periódicas o cánones la principal obligación que frente a este tipo de contratos tiene el usuario o locatario, ante el incumplimiento de la misma, estaba la demandante en su calidad de arrendadora, legitimada para exigir la restitución del referido bien a través de la acción consagrada en el artículo 384 del C.G.P.

Empero, la misma parte demandante en el trámite del proceso, comunicó al despacho que el demandado se puso al día en los cánones de arrendamiento que adeudaba, pero no se aplicó la figura que aquella propuso en su momento por ser inadecuada por la naturaleza del proceso, al tratarse de un proceso verbal y no ejecutivo. Aun así dicha afirmación se entiende prestada bajo la gravedad de juramento, atendiendo a que se trata de una manifestación que proviene de la mandataria judicial de la parte demandante y goza de total credibilidad.

**Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero).
Rad. 05001 31 03 002 2019 00289 00**

Con fundamento en ello, considera esta agencia judicial que no es posible terminar el contrato de leasing porque el demandado no solo se ha puesto al día en el pago, sino que de igual manera ejerció el derecho de opción de compra de los inmuebles, y por ello, no habría lugar tampoco a ordenarse la restitución de los bienes que son objeto del presente proceso.

Por lo anterior, y para no desmejorar la situación de la parte demandada que se ha puesto al día en el pago de los cánones adeudados, y que ha ejercido la opción de compra de los inmuebles, este despacho declarará la carencia actual de objeto, al terminarse la mora y por ende la causa que dio origen a este litigio, negando las pretensiones de la demanda pero por esta razón.

Costas. No se condenará en costas a ninguna de las partes, por la decisión que habrá de proferirse en la presente providencia, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

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

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA la carencia actual de objeto en el presente proceso verbal de restitución de inmueble dado en leasing, por las razones expuestas en la presente sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SE NIEGAN** las pretensiones de la demanda

TERCERO: NO SE CONDENA en costas.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 128

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 3 de noviembre de 2020

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 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:

95842f43d15de75c56416a57ffdd36ff1b97cbfd75f435147e8f8bd63ec738a4

Documento generado en 30/10/2020 11:48:05 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>