



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
 Medellín, veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021)

<b>PROCESO</b>	VERBAL - RESTITUCIÓN DE TENENCIA BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING HABITACIONAL)
<b>DEMANDANTE</b>	BANCOLOMBIA S.A antes LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
<b>DEMANDADO</b>	MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 002 <b>2019 00479 00</b>
<b>ASUNTO</b>	Del contrato de arrendamiento de bien inmueble
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>Sentencia N° 009</b>
<b>DECISIÓN</b>	Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso **Verbal de restitución de tenencia** incoado por **BANCOLOMBIA S.A** absorbente de **LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** en contra de **MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ** de conformidad con lo establecido en el numeral tercero del artículo 384 del C.G.P.

## I. ANTECEDENTES

### 1. Fundamentos fácticos

LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑÍA por medio del contrato de Arrendamiento Financiero Leasing N° 185878 celebrado el 22 de diciembre de 2015, entregó en arrendamiento financiero leasing a MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ los siguientes bienes:

Inmueble ubicado en la diagonal 75BA # 1 – 101 Interior 710, CJ TORRES DE KALAMARI, Matrícula Inmobiliaria N° 001-548950 de Medellín.

Inmueble ubicado en la diagonal 75BA # 1 – 101 Garaje 99, CJ TORRES DE KALAMARI, Matrícula Inmobiliaria N° 001-548936 de Medellín.

Mediante escritura pública N° 1124 del 30 de septiembre de 2016 de la Notaria 14 de Medellín se formalizó la fusión por absorción no objetada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con la Resolución N° 1171 del 16 de septiembre de 2016. En virtud de esta fusión BANCOLOMBIA S.A, entidad absorbente, absorbe a la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A quedando esta última disuelta sin que sea necesaria su liquidación.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 663 de 1993, artículo 60 numeral 3 y literales a y c: "La entidad absorbente o la nueva, adquiere de pleno derecho la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las entidades disueltas sin necesidad de trámite adicional alguno" "y, los negocios fiduciarios, los pagarés, las garantías y otras seguridades otorgadas o recibidas por las entidades disueltas, se entenderán otorgadas o recibidas por la entidad absorbente, o la nueva, sin que sea necesario trámite o reconocimiento alguno."

El plazo del contrato se acordó en 240 meses contados a partir del 05/04/2016.

Los 240 cánones tendrían un valor de \$1 ' 359.678 cada uno.

La demandada incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato desde el 5 de julio de 2019.

## 2. Pretensiones

- **PRIMERO:** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero N° 185878 por el incumplimiento de la arrendataria MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ, consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento.
- **SEGUNDO:** Ordenar en consecuencia a la arrendataria MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ la restitución a BANCOLOMBIA S.A, los bienes arrendados.
- **TERCERO:** Condenar en costas a la demandada.

### **3. Actuación procesal**

Por auto calendaro 8 de octubre de 2019 se admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble mediante la modalidad de contrato de leasing financiero (folio 42), disponiéndose la notificación personal a la demandada y reconociendo personería jurídica al apoderado de la parte demandante.

La demandada MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ, fue notificada electrónicamente el 16 de octubre de 2020, y no allegó contestación a la demanda, ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento reputados como adeudados por la parte demandante.

## **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. 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 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 **Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2019 00479 00**

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).

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:

**Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero).  
Rad. 05001 31 03 002 2019 00479 00**

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 32 del expediente constituye clara evidencia de la celebración del contrato de **arrendamiento financiero leasing N° 185878**, entre LEASING BANCOLOMBIA S.A a través de su representante y apoderada especial Gloria Patricia Puerta Mejía y MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ como locataria, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

*Inmueble ubicado en la DG 75 BA # 1 – 101 Interior 710, Garaje 99 CJ TORRES DE KALAMARI, Medellín, Matrícula Inmobiliaria 001-548950 Y 001-548936.*

Según lo expuesto en el hecho quinto de la demanda, la demandada MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ, incumplió el pago de los cánones de arrendamiento fijados en el contrato desde el 5 de julio de 2019, negación esta de carácter indefinido que revertía la carga de la prueba en la demandada, sin que así lo hiciera, por lo que se concluye 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.

En ese orden de ideas, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, habiendo lugar como **Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2019 00479 00**

consecuencia de ello a ordenar la restitución de los bienes inmuebles objeto del mismo, para lo cual se concede el termino de veinte (20) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

En efecto, por tratarse de contratos de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia el futuro y en tal virtud se declarará terminado.

**Costas.** Como se configura el presupuesto de parte vencida en el proceso, en cabeza de la parte demandada, serán de su cargo las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del C.G.P., se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación, lo cual se hace en la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M.L (\$4.760.000,00)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

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: DECLÁRESE** judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero N° 185878, celebrado el 22 de diciembre de 2015, entre la representante legal y apoderada de LEASING BANCOLOMBIA S.A y MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ como locataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en dicho contrato.

**SEGUNDO:** En consecuencia, **SE ORDENA** a la demandada MARIELA VELÁSQUEZ PÉREZ la restitución a la sociedad BANCOLOMBIA S.A (antes LEASING

BANCOLOMBIA S.A), dentro del término de veinte (20) días hábiles, contados desde la ejecutoria de ésta sentencia, los siguientes bienes inmuebles:

- Inmueble ubicado en la diagonal 75BA # 1 – 101 Interior 710, CJ TORES DE KALAMARI, Matrícula Inmobiliaria N° 001-548950 de Medellín.
- Inmueble ubicado en la diagonal 75BA # 1 – 101 Garaje 99, CJ TORES DE KALAMARI, Matrícula Inmobiliaria N° 001-548936 de Medellín

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

**CUARTO: FIJAR** como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M.L (\$4.760.000,00)**; de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 365 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

### NOTIFÍQUESE

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA**  
**JUEZ**

<p align="center"><b>JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN</b></p> <p>Se notifica el presente auto por <b>Estados Electrónicos</b> Nro. <u>  012  </u></p> <p>Fijado hoy en la página de la rama judicial <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/">https://www.ramajudicial.gov.co/</a></p> <p>Medellín <u>  1 de febrero de 2021  </u></p> <p align="center"><b>YESSICA ANDREA LASSO PARRA</b> <b>SECRETARIA</b></p>
--

**Firmado Por:**

**BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA**  
**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

**Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato del leasing financiero).**  
**Rad. 05001 31 03 002 2019 00479 00**

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:

**034fb57bfa473dd7262c9a7e42193ddfd5f235d221c6479ff3b1ab39d25be8f8**

Documento generado en 29/01/2021 09:28:13 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**