

## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, catorce de junio de dos mil veintitrés

PROCESO	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
DEMANDADO	FRANKI ALEXANDER SOTO GARCÍA
RADICADO	05001 31 03 011 2021 00297 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL – ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

De la revisión de las actuaciones obrantes en el expediente digital de la referencia, se evidencia que, en el archivo 028 se aporta gestión de la notificación electrónica efectuada por la parte actora al demandado FRANKI ALEXANDER SOTO GARCÍA al correo electrónico: [franki198620@hotmail.com](mailto:franki198620@hotmail.com); la cual se recibió el 11 de abril de 2023 sin que hubiere formulado oposición dentro del término de traslado. Así mismo, por requerimiento del juzgado mediante proveído del 24 de mayo de esta anualidad (archivo 030), la parte actora afirmó bajo la gravedad de juramento que dicha dirección electrónica corresponde a la utilizada por el demandado como lo exige el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 (archivo 031).

Por lo anterior, en los términos del numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se procederá a decidir de fondo el asunto de la referencia.

### 1. ANTECEDENTES

#### **1.1 Demanda.**

Pretende la entidad demandante que se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional No. 201907851-3 celebrado con el demandado FRANKI ALEXANDER SOTO GARCIA, sobre el inmueble ubicado en la dirección CARRERA 50 # 145 SUR - 83/85 APT 616 TO 2 PARQUEADERO # 21-5P TO 1 CUARTO UTIL 05-PP TO 1 URB TORRES DEL SUR PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA del Municipio de Caldas- Antioquia, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a partir de 16 de noviembre de 2020.

Como consecuencia de ello, que se ordene al demandado la restitución del bien objeto de contrato y si es del caso, comisionar al funcionario competente para la diligencia de entrega; además que se le condene en costas procesales.

Los hechos en los que se fundamenta la demanda, se sintetizan de la siguiente

manera:

El día 9 de marzo de 2019, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO celebró CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 201907851-3 con FRANKI ALEXANDER SOTO GARCIA, este último en calidad de LOCATARIO sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 50 # 145 SUR - 83/85 APT 616 TO 2 PARQUEADERO # 21-5P TO 1 CUARTO UTIL 05-PP TO 1 URB TORRES DEL SUR PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA del Municipio de Caldas - Antioquia; el derecho sobre el bien fue adquirido por el demandante mediante Escritura Pública No. 2296 del 3 de diciembre de 2019 ante la Notaria Única del Círculo de Caldas, debidamente registrado en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 001-1353309 - 001-1353242 - 001-1273099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Agrega la demandante que, el valor total del contrato de Leasing Habitacional No. 201907851-3, es de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE. (\$177,383,424) y, el plazo se pactó en 360 cánones mensuales programándose el primero de ellos para el 15 de abril de 2020 en la suma de \$1.396.982,59. Sin embargo, el demandado incurrió en mora para el pago del canon acordado desde el 16 de noviembre de 2020, sin que se hubiere puesto al día dentro de los 90 días otorgados por el Fondo demandante, según se relaciona en el estado de cuenta aportado con la demanda.

Por lo anterior, considera la actora, que el incumplimiento contractual por parte del locatario, constituye justa causa para solicitar la terminación y consecuente restitución del inmueble objeto de contrato.

### **1.2 Trámite de la instancia**

Mediante proveído del 28 de septiembre de 2021 (pdf 006 expediente digital), se admitió la presente demanda, realizando las prevenciones de ley de acuerdo al artículo 384 del C. G. del P. y se ordenó la notificación de la parte demandada.

Posteriormente, por solicitud de la demandante, mediante auto del 24 de agosto de 2022 se admitió la reforma a la demanda, con ocasión a que el inmueble materia de demanda se encuentra ubicado en el Municipio de Caldas – Antioquia y no en Medellín como inicialmente se citó (archivo 011). En la mencionada providencia se ordenó la notificación del demandado, concediéndole el término de veinte (20) días para su defensa.

Posteriormente, la parte actora realizó la gestión de notificación electrónica del demandado en los términos de la ley 2213 de 2022 conforme se acredita en el archivo 028 digital, sin que se hubiere contestado la demanda o se propusiera medio exceptivo alguno, de acuerdo a lo explicado en precedencia.

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1 PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a esta dependencia judicial determinar, si como consecuencia de la falta de pago del canon mensual pactado sobre el inmueble dado en leasing, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución del bien, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor.

Así entonces, estando en la oportunidad procesal para ello, y al no encontrarse vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral tercero del artículo 384 del C.G.P.

### **2.2 DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.**

De conformidad a lo previsto en el numeral 12 del artículo 42, además del artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para abordar de fondo el asunto, por cuanto se verificó la demanda en forma, competencia del juez, trámite adecuado, capacidad procesal para ser parte y comparecer al proceso, sin acreditarse alguna causal de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Así mismo, respecto de los presupuestos materiales, tenemos que ostentan dicha calidad, la legitimación en la causa o interés sustancial para obrar, que en el caso bajo examen posee la demandante, al acreditar con el contrato de leasing habitacional aportado a este proceso, su facultad para financiar la adquisición de vivienda a través de operaciones de leasing habitacional; y por otra parte el demandado como locatario, está igualmente legitimado por pasiva, dado el incumplimiento señalado por el Fondo actor respecto de las obligaciones contenidas en el contrato referido. Por tanto, queda claro que existe una relación entre ambas partes y participación en el hecho que originó la formulación de la demanda.

Aunado a ello, de la demanda se desprende una correcta acumulación de pretensiones, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, por lo que se encuentran debidamente

identificados los presupuestos materiales necesarios para proferir sentencia de fondo.

### **2.3 CONTRATO DE LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

El contrato de arrendamiento es un convenio en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra, el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. El artículo 1973 del Código de Civil, contiene un concepto del contrato de arrendamiento, aplicable con lo establecido en los artículos 2º y 822 respectivamente, del Código de Comercio y, al respecto la citada norma indica *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Cabe precisar que, inicialmente nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing, arrendamiento financiero, y al contrato de arrendamiento. No obstante, específicamente refiriéndonos al contrato del Leasing, y más concretamente, el Financiero, el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1.993, lo definió así:

*“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 de 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”*.

Sin embargo, y pese a que como se indicó, nuestra legislación no se ha encargado de definir y regular el contrato de leasing financiero, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo determinó en cuanto a sus características principales, en sentencia del 22 de julio de 2015, radicado N° 11001 31 03 039 2009 00161 01, M.P. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, señalando lo siguiente:

*“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 (...)*

*(...) 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 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 discutir las, 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).*

Y más adelante agregó:

*“La función económica y la utilidad social del contrato no generan dudas, en la medida en que financia la tenencia de un bien al empresario o usuario, con ventajas tributarias y fiscales, pagando un canon o renta mensual, manteniendo siempre la opción de compra del mismo”*

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia del 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, sentó doctrina sobre esta modalidad de contrato y expuso:

*“Es este, entonces, 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.”*

Visto lo anterior y como quiera que del contrato de Leasing derivan obligaciones para ambas partes: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio; al formularse demanda de restitución del bien objeto de dicha negociación, la pretensión deberá soportarse en el incumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario, que en este caso concierne a la omisión en el pago de los cánones mensuales en los términos estipulados por la legislación vigente y conforme a las condiciones pactadas en el contrato; correspondiéndole entonces al demandado desvirtuar la causal invocada por el demandante, acreditando los recibos o consignaciones exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos como lo establece el artículo 384 del C.G.P.

Así las cosas, plasmadas las anteriores premisas sustanciales, cabe advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 385 del C. G. del P., que en materia de restitución de tenencia remite al Art. 384 ibídem, el cual en su numeral 3 reza:” *Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

### **3. CASO CONCRETO**

De los requisitos exigidos en el artículo 384 del C.G.P., tenemos que, en el sub examine se acompañó copia digital del contrato de leasing habitacional N° 201907851-3, destinado a la adquisición de vivienda no familiar suscrito entre las partes el 9 de marzo de 2019, el demandado en calidad de locatario, respecto del siguiente inmueble: apartamento 616, celda vehicular 21 (521) y cuarto útil 05 (105) carrera 50 N° 145 Sur-83 urbanización Torres del Sur P.H (ET II), nomenclatura que corresponde al Municipio de Caldas – Antioquia según se especificó en la reforma a la demanda; documento que se presume auténtico al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P. y que acredita plenamente la relación contractual entre las partes, con las obligaciones que del mismo se derivan (folios 64 a 86, archivo 001 digital).

Se probó, además, según lo pactado en la cláusula III del referido contrato, el valor del inmueble entregado en leasing habitacional es de \$194.000.000 y, el valor del contrato por \$177.383.424, por un plazo de 30 años equivalente a 360 cánones mensuales pagaderos en forma sucesiva e ininterrumpida hasta el pago total de la obligación (folios 67 y 68, archivo 001 digital).

Así mismo, se pactó que el primer canon mensual sería liquidado conforme al valor de

UVR vigente a la fecha de causación y los demás cánones se harían por parte del Fondo demandante conforme al sistema de amortización expresado en el contrato; el primero debía cancelarse al día de corte de la facturación del mes siguiente al desembolso del leasing habitacional y los siguientes se pagarían mensualmente el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total de la obligación (folio 67, archivo 001).

A su vez se pactó en el numeral 8 de la cláusula III del citado contrato lo siguiente: “(...) *Transcurridos noventa (90) días desde la fecha en que el afiliado incurrió en mora, el FONDO tendrá derecho a iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble arrendado y a cobrar las sumas adeudadas...*”. Y, en la cláusula IX, se acordó como causa de terminación del contrato la mora en el pago de los cánones y la declaración de la clausula aceleratoria (folio 78, archivo 001 digital).

Lo anterior, como contraprestación del uso y goce del bien entregado en calidad de Leasing, esto es, apartamento 616, celda vehicular 21 (521) y cuarto útil 05 (105) ubicado en la carrera 50 N° 145 Sur-83 urbanización Torres del Sur P.H (ET II), nomenclatura que corresponde al Municipio de Caldas – Antioquia; obligación que se encuentra incumplida según lo relató la parte demandante, sin que el demandado hubiere desvirtuado tal afirmación, por cuanto como se citó en precedencia, dentro del término de traslado no formuló oposición alguna, como tampoco probó lo contrario según la carga que le competía en los términos del artículo 167 del C.G.P.

En este orden de ideas, es claro para esta Agencia Judicial, que el demandado ha incumplido con las obligaciones derivadas del contrato de leasing habitacional N° 201907851-3, destinado a la adquisición de vivienda no familiar suscrito en calidad de locatario con el Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo, mora que según expone la demandante deviene desde el 16 de noviembre de 2020; circunstancia que implica la terminación contractual conforme lo prevé el artículo 1546 en armonía con el 2008-4 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, cabe resaltar que, dentro de las causales de terminación del contrato, se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en él consignadas y por la mora en el pago de los cánones conforme se indicó en precedencia (clausula IX, folio 78, archivo 001 digital).

Por lo anterior, imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato resulta su terminación, máxime si se recuerda que el artículo 1602 del Código Civil, aplicable a todo tipo de contratación ya sea civil o comercial, reza: “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”, y en este caso, el incumplimiento en el pago del canon mensual pactado genera la terminación del contrato de leasing habitacional, por expreso convenio de las partes; por lo que se dispone dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P. y, en consecuencia, se ordenará la correspondiente

restitución.

#### **4. CONCLUSIÓN**

Así las cosas, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por el demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de Leasing Habitacional entre las partes y el incumplimiento por el locatario en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato de leasing y como consecuencia de ello, la restitución del inmueble descrito a continuación: apartamento 616, celda vehicular 21 (521) y cuarto útil 05 (105) carrera 50 N° 145 Sur-83 urbanización Torres del Sur P.H (ET II), nomenclatura que corresponde al Municipio de Caldas – Antioquia. Lo anterior, de acuerdo con lo descrito en el contrato anexo a la demanda y en el libelo demandatorio.

Aunado a ello, se condenará en costas a la parte demandada.

#### **DECISIÓN,**

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

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR** la terminación del contrato de Leasing Habitacional N° 201907851-3, destinado a la adquisición de vivienda no familiar suscrito entre el FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO Nit. 899.999.284-4 y FRANKI ALEXANDER SOTO GARCIA (Locatario) C.C. 1.020.401.776, por las razones expuestas.

**SEGUNDO.** Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado; **RESTITUIR** a la parte demandante el inmueble descrito en la parte motiva de esta providencia: (apartamento 616, celda vehicular 21 (521) y cuarto útil 05 (105) carrera 50 N° 145 Sur-83 urbanización Torres del Sur P.H (ET II), nomenclatura que corresponde al Municipio de Caldas – Antioquia), por la causal de mora en el pago de cánones mensuales pactados; entrega que se hará en favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

**TERCERO.** Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la pretensora, que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en la oportunidad procesal pertinente. Se fijan como agencias en derecho la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M/C (\$1.160.000.00).

**CUARTO.** La presente sentencia se notificará de conformidad con el artículo 295 del Código General del Proceso.

7.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:

**Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 011**

**Medellin - Antioquia**

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: **b5d5ad0a15b703a76a83aa3e37293d38eed643deecfed5f6ecf11b451febee1**

Documento generado en 15/06/2023 08:09:51 AM

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