

Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín
Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.
Radicado: 05001310301920210040800
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Promotora e Inversora Malla S.A.S.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín, once de febrero de dos mil veintidós

Radicado	No. 050013103019 2021 00408 00
Demandante	Banco Davivienda S.A.
Demandada	Promotora e Inversora Malla S.A.S.
Providencia	Sentencia

1. ANTECEDENTES

Banco Davivienda S.A., mediante escrito presentado el día 27 de octubre de 2021 (Archivo 01, Cuaderno 01), formuló demanda a través de la cual pretende la terminación de contrato de leasing que celebró con la sociedad **Promotora e Inversora Malla S.A.S.**; y que se ordene la restitución de tenencia del bien objeto de dicho contrato.

La demanda fue admitida por auto del **22 de noviembre de 2021** (Archivo 04, Cuaderno 01); la referida admisión fue notificada al demandado a través de su correo electrónico el día 09 de diciembre de 2021, conforme las disposiciones del decreto 806 del 2020 (Archivos 05 y 06, Cuaderno 01). Sin embargo, superado el término para que la parte demandada ejerciera su correspondiente resistencia, no se aportó contestación a la demanda promovida.

En ese sentido, y de conformidad con lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P., procede a dictarse sentencia, en atención a las siguientes:

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los requisitos formales del proceso. El presente proceso se adelantó a través del procedimiento adecuado para tramitar lo pretendido por la parte demandante, observándose cada uno de los presupuestos formales y materiales para dictar sentencia de fondo, sin que sea menester en esta oportunidad ahondar en cada uno de ellos.

2.1. Problema jurídico a resolver. Determinará esta Agencia Judicial si la parte actora acreditó la existencia de un contrato de leasing celebrado entre **Banco Davivienda S.A.** y el demandado **Promotora e Inversora Malla S.A.S.**, con relación a los bienes inmuebles ubicados e identificados con matrícula inmobiliaria así: **Transversal 39 No. 74B-10 y MI. 001-1054225, Transversal 39 No. 74B-04 Interior 0102 y MI 001-1054213, Transversal 39 No. 74B-02 Interior 0101 y MI 001-1054212**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para posteriormente analizar si es procedente declarar la terminación de dicho contrato y, consecuentemente, ordenar la restitución de los referidos inmuebles.

2.2. Del contrato de leasing. Doctrinariamente se le ha considerado como un contrato innominado, que si bien guarda similitudes con el arrendamiento, lo cierto es que tiene características que lo dotan de autonomía. En igual sentido, ha sostenido la doctrina que: *“(…) es un sistema de financiación que consiste en la formalización de un contrato específico en virtud*

Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín

Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.

Radicado: 05001310301920210040800

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Promotora e Inversora Malla S.A.S.

del cual una de las partes, la sociedad de arrendamiento financiero, previa designación y especificación concreta y detallada de la otra parte para la adquisición de un bien inmueble, cede a esta el uso de tal bien inmueble a cambio de una retribución periódica, por un plazo determinado, otorgándole al tomador la opción de continuar con el arriendo o comprar el bien.”¹

De dicha definición se extrae que una de las obligaciones del usuario del leasing es la de pagar la renta en virtud de la tenencia sobre el bien, en tanto el precio es elemento de la esencia de dicho tipo de contrato; y respecto de la omisión de dicho pago, ha precisado la doctrina que, en caso de que la misma sea tan grave, al punto que lleve a concluir que la parte no estará en condiciones de atender su prestación en el futuro, da lugar a la terminación del contrato.²

2.3. Caso en concreto. Como viene de exponerse, el presente asunto tiene su génesis en solicitud encaminada a que se decrete la terminación de un contrato de leasing financiero habitacional, y a que se ordene la consecuente restitución de tenencia al demandante.

Concretamente, el contrato que se adosa como sustento de lo pretendido (Fl. 121 a 135. Archivo 01, C.01) fue suscrito el día 27 de noviembre de 2014 (fl. 129 a 130. Archivo 01, C.01) por el demandado **Promotora e Inversora Malla S.A.S. y Banco Davivienda S.A.** (antes Leasing Bolívar S.A. Compañía De Financiamiento), obligándose aquél a pagar en favor de esta última, durante 120 meses, la suma mensual de **\$ 42.928.555, oo variable** (fl. 122 Archivo 01, C.01), por la tenencia de los bienes inmuebles ubicados e identificados con matrícula inmobiliaria así: **Transversal 39 No. 74B-10 y MI. 001-1054225, Transversal 39 No. 74B-04 Interior 0102 y MI 001-1054213, Transversal 39 No. 74B-02 Interior 0101 y MI 001-1054212**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyo certificado de tradición y libertad reposa a folios 11 a 22 del Archivo 03 del cuaderno 01; y en donde se verifica que su propietario es la entidad demandante, **Banco Davivienda S.A.**

Desde ese contexto, se encuentra establecida la legitimación en la causa que le asiste a la entidad que funge como demandante, y al mismo tiempo se verifica la legitimación por pasiva del demandado, en su calidad de locatario.

Ahora, se tiene que en la demanda se adujo que el demandado Promotora e Inversora Malla S.A.S. incurrió en mora en el pago de los cánones causados **desde el mes de abril de 2021 y los que en el tiempo se han causado.**

De igual modo, se advierte que, pese a que fue debidamente notificado de la demanda en su contra, la parte pasiva no presentó resistencia frente a lo pretendido, ni consignó a órdenes del Juzgado los cánones que se reputan adeudados, con el fin de ser oído en el presente proceso.

¹ ARRUBLA Paucar, Jaime. Contratos Mercantiles. Contratos Atípicos. Octava Edición. Editorial Legis. Pág. 164

² Ob. Cit. Págs. 186 y 187.

Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín

Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.

Radicado: 05001310301920210040800

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Promotora e Inversora Malla S.A.S.

Como consecuencia de lo anterior, y en vista de que se verifica que, de acuerdo con la cláusula vigésima cuarta del contrato aludido que señala *“Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además LA LEASING podrá darlo por terminado, sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas: **1. Por la mora en el pago de uno o más cánones** (...)”*(fl. 128. Archivo 01, C01), el Despacho declarará la misma, y ordenará la restitución del bien inmueble previamente mencionado, tal y como lo estatuye el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional No.001-03-0249286, suscrito entre el **Banco Davivienda S.A.** y el demandado **Promotora e Inversora Malla S.A.S.**, en atención a lo expuesto en la parte motiva previa.

Segundo: Consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado **Promotora e Inversora Malla S.A.S.** restituir a **Banco Davivienda S.A.** los bienes inmuebles ubicados e identificados con matrícula inmobiliaria así: **Transversal 39 No. 74B-10 y MI. 001-1054225, Transversal 39 No. 74B-04 Interior 0102 y MI 001-1054213, Transversal 39 No. 74B-02 Interior 0101 y MI 001-1054212**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur

Entrega que hará el demandado a la demandante o a su apoderado, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, a quien se le advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, se comisionará para tal efecto.

Tercero: Se condena en costas a la parte demandada en favor de la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón de pesos: \$1.000.000,00=.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ

Firmado Por:

Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **4cfcc69d44139f486f0302ce128275ba26b05065d6b997838e3df7a404419f02**

Documento generado en 11/02/2022 10:14:28 AM

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