Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín
Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.
Radicado: 05001310301920210029100
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Leonardo Fabio Ortega Hincapié.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Medellín, ocho de octubre de dos mil veintiuno

Radicado	050013103019 2021 00291 00
Demandante	Banco Davivienda S.A.
Demandado	Leonardo Fabio Ortega Hincapié
Asunto	Sentencia

1. ANTECEDENTES

Banco Davivienda S.A., mediante escrito presentado el día 13 de agosto de 2021 (Archivo 01), formuló demanda a través de la cual pretende la terminación de contrato de leasing que celebró con el señor **Leonardo Fabio Ortega Hincapié**; y que se ordene la restitución de tenencia de los bienes objeto de dicho contrato.

La demanda fue admitida por auto del **17 de agosto de 2021** (Archivo 03); dicha admisión fue notificada al demandado de forma personal el día **6 de septiembre de 2021** (Archivo 05), a quien por demás se le concedió acceso al expediente digital a través del correo electrónico que indicó para tal efecto. 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 el **Banco Davivienda S.A.** y el demandado **Leonardo Fabio Ortega Hincapié**, con relación a los bienes inmuebles ubicados en la **Carrera 32 Nro. 6 Sur 295, Urbanización Portofino P.H. de Medellín**, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliaria **No. 001-920603 (Apartamento Número 1806 Torre 2)**; **001-899446 (Parqueadero Y Útil N° 70 Sótano 1)**; y **001-899447 (Parqueadero Y Útil N° 71 Sótano 1)** 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

Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín
Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.
Radicado: 050013103**01920210029100**
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Leonardo Fabio Ortega Hincapié.

existen varias clases de *leasing*, pero para el caso concreto solo interesa el denominado “*leasing* inmobiliario”, el cual es definido de la siguiente forma:

“(…) es un sistema de financiación que consiste en la formalización de un contrato específico en virtud 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. 8 y ss. Archivo 02) fue suscrito el día **16 de febrero de 2017** (fl. 18 Archivo 02) por el demandado **Leonardo Fabio Ortega Hincapié** y el **Banco Davivienda S.A.**, obligándose aquél a pagar en favor de esta última, durante 240 meses, la suma mensual de **\$5'080.000=** (fl. 9 y 10 Archivo 02), por la tenencia de los bienes inmuebles ubicados en la **Carrera 32 Nro. 6 Sur 295, Urbanización Portofino P.H. de Medellín**, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliaria **No. 001-920603 (Apartamento Número 1806 Torre 2); 001-899446 (Parqueadero Y Útil N° 70 Sótano 1); y 001-899447 (Parqueadero Y Útil N° 71 Sótano 1)** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**, cuyos certificados de tradición y libertad reposan a folios 65 a 80 del Archivo 02; 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 **Ortega Hincapié** incurrió en mora en el pago de los cánones causados desde el **16 de septiembre de 2020 y los que en el tiempo se han causado.**

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: 050013103**01920210029100**
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Leonardo Fabio Ortega Hincapié.

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.

Como consecuencia de lo anterior, y en vista de que se verifica que, de acuerdo con la cláusula 26 del contrato aludido (fl. 15 Archivo 02), el incumplimiento de las obligaciones del locatario *—en este caso, la relativa al pago del canon mensual—*, da lugar a la terminación de dicho acuerdo, el Despacho declarará la misma, y ordenará la restitución de los bienes inmuebles previamente mencionados, 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. **06003395400083125**, suscrito entre el **Banco Davivienda S.A.** y el demandado **Leonardo Fabio Ortega Hincapié**, en atención a lo expuesto en la parte motiva previa.

Segundo: Consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado **Leonardo Fabio Ortega Hincapié** restituir a **Banco Davivienda S.A.** los bienes inmuebles ubicados en la **Carrera 32 Nro. 6 Sur 295, Urbanización Portofino P.H. de Medellín**, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliaria **No. 001-920603 (Apartamento Número 1806 Torre 2); 001-899446 (Parqueadero Y Útil N° 70 Sótano 1); y 001-899447 (Parqueadero Y Útil N° 71 Sótano 1)** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**. Entrega que hará el demandado a la demandante o a su apoderada, 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 novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos: **\$908.526,00=.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ

6

Firmado Por:

Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín
Procedimiento: Verbal de restitución de inmueble.
Radicado: 05001310301920210029100
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Leonardo Fabio Ortega Hincapié.

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:

27c42a18806565df0834fe0d656c977da12e477a603314a14519be59c00c557a

Documento generado en 08/10/2021 12:12:59 PM

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