



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

| | |
|-------------|---|
| Radicado | 05001-31-03-020-2022-00347-00 |
| Proceso | Declarativo especial de restitución de tenencia |
| Demandante | Banco Davivienda S.A |
| Demandado | Johann Nicolás Aljorna Dorante |
| Decisión | Ordena restitución |
| Providencia | Sentencia Nro. 079 |

Procede este Despacho Judicial a proferir sentencia dentro del proceso verbal con pretensión de restitución de bien inmueble, promovido por el Banco Davivienda S.A., en contra del señor Johann Nicolás Aljorna Dorante, de conformidad con lo establecido en los artículos 384 y 385 del estatuto procesal general.

i) Antecedentes:

Por intermedio de apoderada judicial la entidad demandante, solicitó se declare: 1) que el demandado, ha incumplido el contrato de leasing habitacional N° 06003396400113045 por la mora en el pago de los cánones mensuales, 2) que, por no atender las obligaciones correspondientes a partir del mes de mayo de 2020, se declare terminado el aludido acuerdo de voluntades y, en consecuencia, se ordene la restitución de los siguientes bienes:

- i) Apartamento 102 etapa 1 torre 1 ubicado en la calle 5 sur n° 32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009267 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín,
- ii) Parqueadero doble 59 torre 1 sótano -1, ubicado en la calle 5 sur n° 32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín,

- identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009338 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín y,
- iii) Cuarto útil 3 torre 1 sótano 1 ubicado en la calle 5 sur n°32-283 Conjunto Residencial La reserva de la ciudad de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009384 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

En sustento de tales pedimentos invocó el contrato reseñado en líneas precedentes, mediante el cual se entregaron a título de arrendamiento financiero -leasing-, los bienes inmuebles aludidos.

Como término de duración se estableció 360 meses, fijándose como suma mensual a cancelar 19.455,503 unidades de valor real, mes vencido.

Concluyó exponiendo que el locatario incumplió con el pago de los cánones correspondientes, estando en mora desde el 30 de mayo de 2020, circunstancia por la cual solicita la terminación del contrato respectivo.

La demanda fue admitida mediante proveído de 03 de noviembre de 2022, ordenándose las notificaciones de Ley, efectuándose la vinculación del demandado el 20 de febrero de 2022, mediante notificación personal en las instalaciones del despacho (ver archivo *08Notificacion personal ddo* del expediente digital).

Dentro del término de traslado conferido por el juzgado, la parte demandada guardó silencio.

ii) Consideraciones:

Se encuentran acreditados los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin que se vislumbren vicios que configuren nulidades o irregularidades que deban ser saneadas en los términos del artículo 132 del C.G. del P.

Acorde con el artículo 1973 del Código Civil mediante el contrato de arrendamiento las 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. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa y al precio pactado por el bien dado en arriendo.

Por su parte, el contrato financiero se encuentra regulado por el Decreto 913 de 1993, que en su artículo 2º dice: “... *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 arrendamiento la facultad de ejercer al final del período una opción de compra...*”.

Acorde a lo anterior, del contrato de arrendamiento financiero o leasing celebrado entre las partes, se advierte que el objeto del mismo era entregar al locatario, señor Johann Nicolás Aljorna Dorante, por parte de Banco Davivienda S.A., los siguientes bienes: i) Apartamento 102 etapa 1 torre 1 ubicado en la calle 5 sur n° 32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009267 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, ii) Parqueadero doble 59 torre 1 sótano -1, ubicado en la calle 5 sur n° 32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009338 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín y iii) Cuarto útil 3 torre 1 sótano 1 ubicado en la calle 5 sur n°32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009384 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

Elementos que se encuentran plasmados en el documento privado (contrato de leasing), el cual establece que los bienes son propiedad de la compañía arrendadora, y el derecho de dominio se conservará hasta tanto el arrendatario o locatario ejerza la opción de compra, así como la obligación que tiene la parte

demandada de cancelar de manera oportuna el canon mensual, identificando los contratantes e individualizando los bienes objeto del convenio, su precio, forma de pago y término de duración.

En consecuencia, de lo analizado puede afirmarse que el referido contrato de Leasing cumple con los requisitos generales y especiales que exigen las disposiciones precitadas, teniéndose colmados los presupuestos para impetrar la presente acción.

Determinado esto, es menester precisar que al tenor del numeral primero del artículo 384 del C.G. del P., con la demanda de restitución debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial si quiera sumaria, cumpliéndose a cabalidad con este requisito, por cuanto como anexo al escrito inicial se aportó el contrato de leasing financiero celebrado entre las partes, respecto de los bienes inmuebles descritos anteriormente.

En el pliego se pactó un término de duración de 360 meses, fijándose como suma mensual a cancelar la suma de fijándose como suma mensual a cancelar 19.455,503 unidades de valor real, mes vencido, obligación que, según se afirma en el líbello genitor, fue incumplida por la parte demandada a partir de mayo de 2020.

Como fundamento de sus súplicas, se observa que en la cláusula vigésima sexta se estipuló: *“este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlos por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:*

1. *Por la mora en el pago de los cánones (...).”*

Precisando que esta misma cláusula otorga el término de 90 días para que el contratante incumplido cumpla con sus obligaciones, pues de lo contrario dará lugar naturalmente, a la materialización de la condición resolutoria del contrato, conforme las prescripciones del artículo 1546 del Código Civil.

Sobre la disposición convencional (la cláusula *vigésimo sexta*) que sirve de sustento para los pedimentos de la demanda, debe indicarse que la misma fue aceptada por ambas partes al momento de suscribir el documento base para impetrar el proceso que convoca la atención de esta Agencia Judicial y, al presentarse dicha contravención -mora en el pago-, faculta al interesado para solicitar la terminación del contrato de *leasing*, pues el demandado debió atender las contraprestaciones que se encontraban en cabeza suya, concretamente desembolsar al vencimiento del plazo mensual, cada uno de los instalamentos.

Dicho lo anterior, dado que el demandado afirma existir un incumplimiento reiterado, superior al término de noventa (90) días y, en consideración a que las circunstancias fácticas esbozadas no se encuentran desvirtuadas de modo alguno por el demandado, se encuentra que le asiste al arrendador financiero, el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes, lo cual faculta a este Despacho Judicial para dictar sentencia sin más trámite, tal como lo prevé el numeral tercero del artículo 384: “3. *Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”.

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones del demandante y en virtud de ello, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del locatario, se declarará judicialmente terminado el contrato de *leasing* referido en esta providencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F a l l a:

Primero: Declarar judicialmente terminado, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de *leasing* habitacional No. 06003396400113045, celebrado entre el Banco Davivienda S.A., y el señor Johann Nicolás Aljorna Dorante, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

- i) Apartamento 102 etapa 1 torre 1 ubicado en la calle 5 sur Nro° 32-283
Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín, identificado

con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009267 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

- ii) Parqueadero doble 59 torre 1 sótano -1. ubicado en la calle 5 sur n° 32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009338 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín y,
- iii) Cuarto útil 3 torre 1 sótano 1 ubicado en la calle 5 sur n°32-283 Conjunto Residencial La Reserva de la ciudad de Medellín identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1009384 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

Segundo: Conceder al demandado el término de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir voluntariamente la totalidad de los bienes señalados en el numeral anterior a la sociedad demandante.

Tercero: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente.

Notifíquese y cúmplase

Omar Vásquez Cuartas
Juez

HA

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
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: **f79262524e0611566cee50fb2e18deb818d5e14c831469c9570c2d3dd3f5ef58**

Documento generado en 29/03/2023 10:12:08 AM

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