



### **JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín, veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001-31-03-020-2021-00029-00
Proceso	Verbal de restitución
Demandante	Banco de Bogotá S.A.
Demandado	Juan David Londoño Restrepo
Decisión	Ordena restitución de inmueble
Providencia	Sentencia No. <b>150</b>

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal con pretensión de restitución de bien inmueble, promovido por Banco de Bogotá S.A., en contra del señor Juan David Londoño Restrepo, de conformidad con lo establecido en los artículos 384 y 385 del Estatuto Procesal.

#### **i) Antecedentes**

Por intermedio de apoderada judicial la entidad demandante, solicitó se declare que el demandado, ha incumplido el contrato de leasing financiero No. 258275280/258275271, por la mora en el pago de los cánones mensuales. Que por no atender las obligaciones correspondientes a partir del mes de octubre de 2020, se declare terminado el aludido acuerdo de voluntades y en consecuencia, se ordene la restitución de los siguientes bienes: i) Consultorio No. 2317 ubicado en la calle 19A No. 44-25 de esta ciudad, Edificio Salud y Servicio; ii) Parqueadero No. 07106 ubicado en la misma propiedad horizontal.

En sustento de tales pedimentos adujo 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 120 meses contados a partir del 29 de octubre de 2015 hasta el 29 de octubre de 2025, fijándose como suma mensual a cancelar \$21´490.000, para ser desembolsada los días 29 de cada mes.

Concluyó exponiendo que el locatario canceló los cánones correspondientes hasta septiembre de 2020, estando en mora a partir de octubre de la mencionada anualidad, circunstancia por la cual solicita la terminación del pliego respectivo.

La demanda fue admitida mediante proveído del 11 de febrero hogaño, ordenándose las notificaciones de Ley, efectuándose la vinculación del demandado el 15 de marzo de 2021, bajo las previsiones del artículo 292 del C. G. del P.

Si bien es cierto el pretendido presentó réplica al escrito inicial, en la cual, por demás, acepta la mora en que se funda la demanda; la misma no fue tomada en cuenta por no cumplirse con lo exigido en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Estatuto procesal, esto es, allegar prueba de haber cancelado los cánones adeudados.

## **ii) Consideraciones**

Están 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 al bien.

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 Juan David Londoño Restrepo, por parte del Banco de Bogotá S.A., los siguientes bienes: i) Consultorio No. 2317 ubicado en la calle 19A No. 44-25 de esta ciudad, Edificio Salud y Servicio; ii) Parqueadero No. 07106 ubicado en la misma propiedad horizontal, por valor de \$193´410.000; por los cuales el primero pagaría un valor mensual por el término de duración del contrato y a su culminación procedería a restituirlos o, si así lo decidía, optaría por adquirirlos previa cancelación del valor convenido.

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 deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, 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 Banco de Bogotá S.A. y el

señor Juan David Londoño Restrepo como locatario, respecto de los bienes inmuebles descritos anteriormente.

En el pliego se pactó un término de duración inicial de ciento veinte (120) meses, computados desde el 29 de octubre de 2015, con un canon mensual de \$21´490.000, pagaderos los días 29 de cada mes, obligación última que, según se afirma en el libelo genitor, fue incumplida por la parte demandada.

Como fundamento de sus súplicas el actor invoca la causal de terminación del contrato consignada en la cláusula vigésima tercera, la cual reza: *“El BANCO podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, sin necesidad de previo requerimiento privado o judicial, y exigir la devolución del bien, así como las demás prestaciones a que hubiese lugar, en cualquiera de las siguientes situaciones: 1º Por el no pago oportuno del canon de arrendamiento, por un periodo o más.”*

Circunstancia que se encuentra demostrada en el plenario, pues la afirmación del no pago no fue desvirtuada en modo alguno por el interesado, quien incluso arrió contestación en la cual admitió adeudar los cánones de arrendamiento que motivaron la interposición de la presente acción, empero la misma no fue tenida en cuenta por incumplir la carga procesal que le asistía de evidenciar la observancia de las obligaciones a su cargo, según lo reglado por el inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P., el cual establece que:

*“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.*

Sobre la disposición 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 cada uno de los instalamentos.

En ese sentido, al no ser contradicha la aseveración en comento, puede inferirse que en efecto se presentó un incumplimiento de las obligaciones contractuales.

En consecuencia, al arrendador le asiste 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 en mención: *“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,

**Falla:**

**Primero:** Declarar judicialmente terminado, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de leasing financiero No. 258275280/258275271, celebrado entre el Banco de Bogotá S.A y el señor Juan David Londoño Restrepo, respecto de los siguientes bienes inmuebles: i) Consultorio No. 2317 ubicado en la calle 19A No. 44-25 de esta ciudad, Edificio Salud y Servicio; ii) Parqueadero No. 07106 ubicado en la misma propiedad horizontal.

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

**Tercero:** Costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte actora. Liquídense por secretaría.

## **Notifíquese y cúmplase**

**Omar Vásquez Cuartas  
Juez**

D.T

Firmado Por:

OMAR VÁSQUEZ CUARTAS  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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: 0b292a8337c5635a5804eedb3e4566f6aebf57d87350a71083ad2bdf1edbc6a  
Documento generado en 21/06/2021 08:41:49 AM

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