



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 020.- /

PROCESO: "RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE"
RADICN.: NRO. 2023-00182-00
DEDMTE.: "BANCO DAVIVIENDA S.A."
DEMDDO.: NELSON OSORIO CORTÉS

(DECRETA TERMINACIÓN CONTRATO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, diciembre quince
(15) de dos mil veintitrés (2023)

V I S T O S

Dictar el **FALLO** que en derecho corresponda dentro del proceso de "RESTITUCION BIEN INMUEBLE -LEASING-" avivado por el "BANCO DAVIVIENDA S.A." en contra del señor **NELSON OSORIO CORTÉS**.

A N T E C E D E N T E S

Mediante escrito del cual nos tocó conocer el 31 de marzo de 2023, el "BANCO DAVIVIENDA S.A.", solicitó Se declare terminado el "Contrato de Leasing Habitacional Nro. 06012128600082517", de fecha 7 de febrero de 2019, celebrado entre el "BANCO DAVIVIENDA S.A.", como entidad autorizada, y el señor NELSON OSORIO CORTÉS, como Locatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y; como consecuencia de lo anterior, se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante el bien inmueble ubicado en la calle 7 # 3-62 del municipio de Cartago Valle, identificado con el Folio de Matrícula inmobiliaria Nro.

375-25447.

Peticiones que fundamentó, en el hecho de que el "BANCO DAVIVIENDA S.A.", mediante "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING", entregó al Locatario, señor NELSON OSORIO CORTÉS, el bien inmueble ubicado en la Calle 7 #3-62 del municipio de Cartago, Valle, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-25447. Que el Locatario se obligó a pagar al banco un canon de \$1'020.000,oo mensuales; obligación con la que viene incumpliendo, encontrándose en mora de pagar los cánones causados desde el 7 de mayo de 2022.-

Demanda a la cual se anexó, como prueba, el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING", suscrito entre el "BANCO DAVIVIENDA S.A." y NELSON OSORIO CORTÉS; el certificado de Existencia y Representación de la entidad demandante, expedido por la Superintendencia Financiera, y el Poder para actuar.

Mediante Interlocutorio Nro.1954 del 6 de octubre de 2023, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, se Admitió la Demanda, se ordenó notificar personalmente el Auto Admisorio y correr traslado a la parte demandada por el término de veinte días.

Notificación y traslado que se surtieron por Correo Electrónico con el demandado, señor NELSON OSORIO CORTÉS, quien dejó vencer los términos que se le concedieran para contestar la demanda en silencio; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión de fondo que nos ocupa.

Con la tramitación procesal referida, no se ha perfeccionado medida cautelar alguna.

C O N S I D E R A C I O N E S

Ante todo debe decirse que, en el juicio de constitucionalidad al cual fue sometido el asunto, valorado bajo el prisma de los elementos procesales propios de esta acción, se concluye que se observaron todas las formas propias para darle paso a una decisión de mérito, puesto que no existe anomalía o falencia que apareje nulidad parcial o total del procedimiento adelantado.

No hay reparos a formular en el subexámine, por cuanto se hallan presentes los requisitos formales que se requieren para la formación y desarrollo normal del proceso; es decir, la constitución de la relación procesal. Es así como el Juzgado es el competente para tramitar este proceso, por la naturaleza del mismo y el factor territorial; los interesados tienen capacidad para ser parte y para comparecer al contradictorio, ya que el extremo-activo es una persona jurídica que actúa a través de su Representante Legal debidamente constituido. A su vez, el demandado es una persona natural con plena autonomía legal y; por último, el libelo satisface a cabalidad los requisitos mínimos exigidos por la normatividad vigente.

Del contenido del artículo 1793 del Código Civil, se desprende que el **"ARRENDAMIENTO"** es un "Contrato", en el que las partes se obligan recíprocamente: la una a conceder el goce de una cosa y; la otra, a pagar por ese goce un precio determinado (artículo 2° de la Ley 56/85).

Ahora bien, el **"CONTRATO DE LEASING"**, propiamente dicho, la Corte Suprema de Justicia lo ha definido como "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”.

Los elementos esenciales del “**Leasing Financiero**” son: **a)** La entrega de un bien para su uso y goce; **b)** El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; **c)** La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo. **d)** Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta.

Así pues, el “Leasing Financiero” es un contrato, en virtud del cual, una compañía de financiamiento comercial, denominada “LA LEASING”, entrega a una persona natural o jurídica, denominada “EL LOCATARIO”, la tenencia de un activo que ha adquirido para el efecto y; que éste último, ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado y, a cuyo vencimiento, el Locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.

Entre varias de sus características, bien puede resaltarse que se trata de un **Contrato Principal** (subsiste sin relación necesaria con ningún otro); **Bilateral** (genera obligaciones para ambas partes); **Oneroso** (para ambas partes hay gravamen y beneficio); **Conmutativo** (las prestaciones a cargo de las partes se miran como equivalentes); de **Tracto Sucesivo** (tanto el goce como el pago del precio se van desarrollando junto con el paso del tiempo); de **Sujeto Universal** (todas las personas lo pueden celebrar); **Consensual** (para su perfeccionamiento basta el solo consentimiento de las

partes) y; es de **Naturaleza Mercantil** (si el Locatario es una persona natural no comerciante, la compañía de Leasing, como arrendadora, siempre es una sociedad comercial).

Conforme a la legislación vigente, el "Leasing Financiero", desde el punto de vista activo de la operación, sólo puede ser realizado por las compañías de financiamiento comercial. (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero/Decreto 663 de 1993).

Las obligaciones del Locatario frente a la "Compañía de Leasing" son: **a) Pagar el canon en los plazos convenidos;** **b)** Hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento, La utilización del bien debe ceñirse a los términos convenidos en el contrato y a la naturaleza del bien; su explotación económica debe ser racional, como la desarrollaría un "buen empresario" respecto de sus bienes propios; **c)** Permitir la inspección del bien, con el objeto de que la "Compañía de Leasing" pueda velar por la debida conservación y seguridad del bien de su propiedad; de ésta forma la sociedad arrendadora podrá cerciorarse del cumplimiento adecuado de la obligación y del uso adecuado del bien por parte del Locatario; **d)** Dado que en el "Leasing Financiero" el Locatario, además del uso y el goce del bien, tiene la vocación de adquirirlo, responde por su deterioro y contractualmente se compromete a repararlo en caso de que sea necesario. De ésta forma el Locatario tiene la obligación de asumir todos los gastos de reparación, tanto necesarias para conservar el bien y mantener su buen funcionamiento, como las derivadas del uso normal del mismo; **e)** Los Locatarios responden por la destrucción, robo o pérdida del bien en Leasing; así se debe establecer en los contratos; **f) Restituir el bien a la "Compañía de Leasing** si no ejerce la opción de adquisición o si **no ha cumplido con las obligaciones a su cargo.** Debe recordarse que el Locatario usa y goza el bien en virtud de un título precario de mera tenencia; **g)** Por ejercer la tenencia y guarda del bien en Leasing. El Locatario debe

responder de los daños o perjuicios que cause el bien a terceros; **h)** Informar, al final del plazo pactado, si ejerce o no la opción de adquisición.

Conforme a lo dicho, puede decirse entonces, que el incumplimiento por parte del Locatario de pagar los cánones pactados dentro del término previsto para tal fin, da derecho convencional a la "Compañía de Leasing" para incoar la acción de "Restitución de Tenencia", procedimiento señalado en el artículo 385 del Código General del Proceso, el cual está previsto para la restitución de cualquier bien dado en tenencia a título de arrendamiento, como es el presente caso, en virtud de las cláusulas del "Contrato de Leasing".

Así las cosas, como quiera que el artículo 384-3 del Estatuto General Procesal, dispone: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución", se atenderán favorablemente las pretensiones de la demanda.

No sobra advertir, que como quiera que la causal invocada en éste, fue exclusivamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el presente proceso se tramita en "Única Instancia" (Num.9º, artículo 384 del C. G. P.)

Sin ahondar en más estimaciones, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: **DECLARAR** la **TERMINACION** del "Contrato de Leasing Habitacional Nro.06012128600082517", celebrado el **7 de febrero de 2019**, entre el "**BANCO DAVIVIENDA S.A.**", como **Entidad Autorizada**, y el señor **NELSON OSORIO CORTÉS**, como

Locatario, sobre el Inmueble ubicado en la **calle 7 #3-62 de Cartago, Valle del Cauca**, distinguido con la **Matrícula Inmobiliaria Nro.375-25447** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (V), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a cargo del demandado, desde el **7 de mayo de 2022**.

SEGUNDO: ORDÉNASE a la parte demandada, señor **NELSON OSORIO CORTÉS**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16'800.718, **RESTITUIR** a la entidad demandante "**BANCO DAVIVIENDA S.A.**", el **INMUEBLE** descrito en el numeral primero, dentro de los **cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Fallo**. Si así no lo hiciere, **COMISIONÁSE** a la Alcaldía Municipal, conforme a las facultades conferidas para ello en el artículo 38 del Código General del Proceso, para que proceda al respectivo desalojo.

TERCERO: CONDÉNASE al demandado **NELSON OSORIO CORTÉS**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.16'800.718, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el despacho en el momento oportuno.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL