REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
La Estrella, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO	IVÁN DARÍO GUTIÉRREZ GUERRA
RADICADO	053804089002-**2022-00612**-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil **Nº 003**
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRTATO DE LEASING - ORDENA RESTITUCIÓN

Procede este despacho judicial dentro de los términos legales, a pronunciarse de fondo dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, profiriendo la sentencia que en derecho corresponde, previo estudio de Constitucionalidad y de legalidad, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano en materia de contratos; e, igualmente en lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, con fundamento en:

I. ANTECEDENTES

1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

El BANCO DAVIVIENDA S.A. demandó por los trámites del procedimiento de restitución de bien inmueble arrendado a **IVÁN DARÍO GUTIÉRREZ GUERRA**, como arrendatario; pretendiendo se declare la terminación del contrato de leasing existente las partes, cuyo objeto fueron los siguientes bienes:

VIVIENDA URBANA, ubicada en la **Calle 79 sur No. 55 – 15, apartamento No. 508, Torre 1 y parqueadero No. 03054 y del Conjunto de uso Mixto Pitriza PH, del municipio de La Estrella**

Matrículas inmobiliarias:
Apartamento: No. 001 – 1242036.
Parqueadero: 001 – 1242156.

Por último, solicita la condena en costas y agencias en derecho al demandado.

Las anteriores pretensiones se fundamentan, en síntesis, en que las partes celebraron el contrato de LEASING HABITACIONAL Nro. 06003036100262482, respecto de los bienes antes descritos, por un valor de $88.693.500, por un término de 180 meses, pactándose como canon mensual la suma de $1.335.000.oo, hasta completar el valor total del contrato.

Se señala que a fecha de presentación de la demanda el locatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el **21 de abril de 2022.**

El incumplimiento en el pago de la renta mensual de arrendamiento, faculta a la parte arrendadora para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado.

II. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, se fue admitida mediante auto proferido **el 10 de noviembre de 2022.**

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió el 6 de diciembre de 2022, de conformidad a lo establecido en la Ley 2213 de 2022. Contaba entonces el demandado con un término de diez (10) días para contestar, comprendido entre el 7 de diciembre de 2022 y el 13 de enero de 2023.

En dicha oportunidad procesal, el demandado guardó silencio.

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, toda vez que no se observa ninguna causa de nulidad; y confluyen en el *sublite* los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

a) Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

b) Existe capacidad para ser parte, tanto en el demandante como en los demandados, en cuanto son sujetos de derecho, capaces de adquirirlos y de contraer obligaciones.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso, y, además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem. Igualmente, la demandante presentó prueba del contrato y el Juez no decreta pruebas de oficio; por lo tanto, es procedente dictar la presente sentencia.

III. CONSIDERACIONES

1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **1973 del Código Civil Colombiano**, el contrato de arrendamiento, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un bien y la otra a pagar por este goce.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo **1982 del C.C**., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo.

El artículo **1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil**, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En las anteriores condiciones, no cabe duda del carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Al tenor de lo normado por el artículo **2008 del mismo Estatuto**, son causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

En lo referente al contrato de leasing, la Corte Constitucional, señaló en sentencia T – 734 de 2013 lo siguiente:

CONTRATO DE LEASING-Características

El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados.

2. LO PROBADO

El acervo probatorio se redujo a la prueba documental aportada por la parte actora y señalada como tal, consistente el contrato de **LEASING HABITACIONAL** No. 06003036100262482, el cual, no deja lugar a dudas de la existencia del contrato entre las partes de la contienda, celebrado el 21 de marzo de 2017, contrato bilateral en el que concurren los presupuestos de validez y eficacia.

Resulta así incuestionable que, en virtud de tal contrato, surgieron obligaciones para ambas partes; y, por lo tanto, trátase éste, de un contrato bilateral.

Según se afirma en el hecho "noveno" de la demanda, a la fecha de presentación de la misma, el locatario está en mora de pagar la renta correspondiente, desde el 21 de abril de 2022, afirmación esta de carácter indefinido que revertía a aquél la carga de demostrar lo contrario, **es decir su pago,** carga con la que no cumplió.

Estándose así, en **presencia de un contrato bilateral válido**, acreditado además por la parte demandante **el cumplimiento de las obligaciones que el contrato**

le generó, y el no pago para la fecha de presentación de la demanda del canon de arrendamiento correspondiente, estaba legitimado el arrendador, **no solo para reclamar su terminación**, sino también la **devolución del inmueble**, razón por la cual están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda.

En efecto, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes, no se revierten; la forma jurídica de ponerle fin, **es cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, el 27 de abril de 2016.**

COSTAS

Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obedecimiento a lo dispuesto en el artículo **366 numeral 3, ibídem**., se fijará en esta misma providencia, el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva, se declara terminado el **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL** No. 06003036100262482 celebrado el **21 de marzo de 2017**, entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** como arrendador, e **IVÁN DARÍO GUTIÉRREZ GUERRA**, como arrendatario, cuyo objeto fueron los siguientes bienes:

VIVIENDA URBANA, ubicada en la **Calle 79 sur No. 55 – 15, apartamento No. 508, Torre 1 y parqueadero No. 03054 y del Conjunto de uso Mixto Pitriza PH, del municipio de La Estrella**

Matrículas inmobiliarias:
Apartamento: No. 001 – 1242036.
Parqueadero: 001 – 1242156.

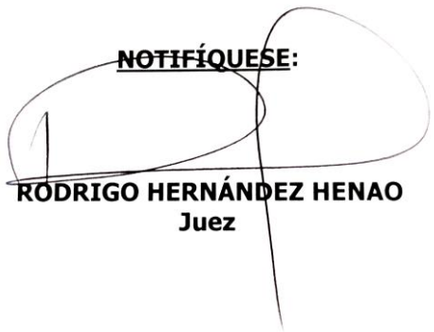
SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a **IVÁN DARÍO GUTIÉRREZ GUERRA**, **restituir** al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, **dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia**, los inmuebles antes referidos, so pena de que, para la diligencia de lanzamiento, sea comisionado el señor Alcalde Municipal de La Estrella, a quien se expedirá el despacho correspondiente para tal fin, con facultades para subcomisionar.

TERCERO: Se condena a la parte demandada, al pago de costas procesales a la parte demandante, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS** ($1.160.000 m/l); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Realizado lo anterior, procédase al archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor, en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE:



RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.

_____ del _____.

LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ
SECRETARIO