



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Rionegro, Antioquia, once de diciembre de dos mil veinte

Radicado	05615 31 03 002 2020 00036 00
Asunto	Sentencia - Declara terminación del contrato de arrendamiento –leasing financiero- y ordena restitución de bien inmueble

Se encuentra el expediente a Despacho para proferir sentencia, toda vez que el demandado no presentó oposición a lo pretendido en el libelo genitor, dándose así los presupuestos del artículo 384, numeral 3 del C.G.P.

**ANTECEDENTES**

La entidad demandante BANCOLOMBIA S.A., obrando a través de apoderado judicial, presentó demanda para que se declarara judicialmente terminado el contrato de leasing No. 130896 suscrito entre LEASING BANCOLOMBIA hoy BANCOLOMBIA S.A. y JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO sobre un bien inmueble ubicado en la carrera 55 No. 18-59, casa 3, urbanización Caney, manzana M de este municipio, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-85038, y que, como consecuencia de lo anterior, se ordenara la entrega inmediata del inmueble requerido, al demandante.

Indicó que, el señor JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO firmó contrato de leasing No. 130896, el cual se rigió por las siguientes cláusulas:

- I. Partes Contratantes: **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** compañía de financiamiento domiciliado en Medellín, quien en el contrato se llama **LEASING** y **JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO** con CC 98.668.949 con domicilio en el municipio de Rionegro quien se denomina **EL LOCATARIO**.
  
- II. Condiciones Especiales:
  1. DURACIÓN DEL CONTRATO: 180 meses
  2. VALOR DEL BIEN más IVA: \$220.000.000.00 ML
  3. 3.1 VALOR EN LEASING: \$220.000.000.00 ML
  4. PROVEEDORES: PROMOTORA SANTA LUISA S.A.S
  5. ANTICIPOS: De haberlos serán regidos por lo estipulado en el aparte de **CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO**.
  6. CANON: SE ENCUENTRA EN EL ANEXO DE INICIACION DEL PLAZO DEL CONTRATO, EN LA TABLA DE AMORTIZACION ESTIMADA QUE SE ADJUNTA.
    - 6.1 INDICADOR ECONOMICO PARA RECURSOS PROPIOS: el canon estipulado incluyo un costo financiero equivalente al 13.00% efectivo anual.

- 6.2 TIPO DEL CANON: Fijo
- 6.3 MODALIDAD DE PAGO: Vencido
- 6.4 PERIODICIDAD DE PAGO: Mensual
- 6.5 VALOR DEL PRIMER CANON: \$ 2.463.330.00 ML
- 6.6 FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON: 07-07-2012

Expuso que, el objeto dado en arrendamiento incorporado en el contrato No. 130896 era un inmueble ubicado en la carrera 55 No. 18-59, casa 3, urbanización Caney, manzana M de este municipio, entregando la mera tenencia para su uso y disfrute, pagando los cánones durante el término del contrato y con cargo de restituirlo a su finalización.

Manifestó que, las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma de \$2.463.330.00 para la primera cuota fija, de conformidad con lo establecido en los anexos de iniciación del plazo, pero el demandado se encontraba en mora desde el 7 de enero de 2020.

Declaró que, la parte demandada renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, según se desprendía del contrato de leasing firmado por las partes.

La admisión se produjo el 19 de febrero de 2020 -archivo No. 2 del expediente digital-, ordenándose la notificación personal del señor JUAN CAMILO

BARRENECHE RESTREPO, la cual se produjo en los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, según consta en el archivo 09 del expediente electrónico, esto es, a través de mensaje dirigido al correo electrónico [superchene@hotmail.com](mailto:superchene@hotmail.com), correo que fuera reportado por el mismo demandado, según consta en el documento "ANEXO PRODUCTOS DE RIESGO", contenido en el mismo archivo. En dicho mensaje consta que se la adjuntó copia del auto admisorio de la demanda y copia de la demanda y sus anexos.

No obstante, el demandado no presentó ninguna oposición a la demanda dentro del término conferido para ello.

### **CONSIDERACIONES**

El problema jurídico consiste en determinar si, de acuerdo a lo informado en la demanda, y a los elementos de prueba allegados al plenario, resulta procedente ordenar la terminación del contrato de leasing financiero No. 130896 celebrado entre BANCOLOMBIA S.A. y el señor JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO sobre el bien inmueble relacionado a folios 36 del citado acuerdo de voluntades y la consecuente restitución de dicho bien.

Para decidir el asunto debe tenerse en cuenta que no existe constancia en el expediente ni en la base de datos de los títulos judiciales radicados en este Juzgado que dé cuenta de que se haya consignado dinero alguno a favor de este proceso.

Sobre el particular, es de vital importancia destacar que el proceso de lanzamiento se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal y siguiendo los trámites especiales del artículo 384 del C.G.P., se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del bien dado en arrendamiento, puedan suscitarse.

Las cargas de los demandados en el proceso de lanzamiento varían según la causal alegada. Si esta se refiere a la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado el demandado es requisito indispensable consignar a órdenes del Juzgado las sumas que el demandante afirma que se adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere el numeral 4, inciso 2 del artículo 384 del C.G.P. así:

*“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 a 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”.*

Importante es resaltar que el pago, cuando es a través de consignación en la cuenta del Juzgado, debe efectuarse oportunamente, es decir, dentro de los términos establecidos en el contrato, pues si así no acontece opera ipso jure la sanción de no ser oído, que no requiere de un auto que la declare, tan sólo de la comprobación de la correspondiente circunstancia.

Adicionalmente, el artículo 384, numeral 3, del C.G.P. dispone que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

En el asunto que ahora nos ocupa se evidencia que el demandado no solo no ha allegado al expediente las respectivas constancias del pago de los cánones adeudados por conducto de consignación a través de la cuenta del Juzgado en el Banco Agrario, sino que, además, tampoco se allegó constancia alguna en la cual se acreditara el pago de estos cánones de arrendamiento recibidos por el arrendador.

Las circunstancias ahora acreditadas imponen la sanción que en esta materia se estima pertinente, cual es, el no escuchar al demandado, máxime si se tiene en cuenta que durante el término de traslado no emitió pronunciamiento alguno.

Adicionalmente, el demandado no se opuso en forma alguna a la demanda.

Rememorando, se advierte que el bien objeto de restitución está vinculado al contrato de arrendamiento financiero de Leasing No. 130896, mediante el cual BANCOLOMBIA S.A. entrega al señor JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO, un inmueble ubicado en la carrera 55 No. 18-59, casa 3, urbanización Caney, manzana M de este municipio.

Ahora bien, frente al contrato de leasing, se tiene que *“ningún texto legal define el Leasing como contrato pero sí como operación. Es la doctrina la que se ha encargado de revestirlo de cierto perfil que, a su vez permite ofrecer una definición. SERGIO RODRIGUEZ AZUERO, en su obra “Contratos Bancarios” (página 480) identifica este contrato “como aquel por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder”*<sup>1</sup>.

Colofón de lo anterior, y teniendo en cuenta que el accionado no ha consignado los cánones adeudados a favor de la entidad demandante y que tampoco se opuso a la demanda, se configura plenamente la causal de terminación del contrato de Leasing o arrendamiento financiero y así se declarará.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro –Antioquia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

## RESUELVE

**Primero.** DECLARAR que el señor JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO incumplió el contrato de arrendamiento No. 130896, al incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento del bien inmueble descrito en la demanda.

**Segundo.** Como consecuencia de lo anterior se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing No. 130896, mediante el cual BANCOLOMBIA S.A. entregó al señor JUAN CAMILO BARRENECHE RESTREPO un inmueble ubicado en la carrera 55 No. 18-59, casa 3, urbanización Caney manzana M de este municipio, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-85038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, Antioquia.

**Tercero.** Se ordena al demandado entregar a BANCOLOMBIA S.A. dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia el bien inmueble

---

<sup>1</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y comerciales. Tomo II. 5° edición. Ediciones librería profesional. Bogota D.C. 2000. Página 365.

que le fue entregado en calidad de arrendamiento y que se determinó en el numeral anterior. De no procederse a la entrega en el término estipulado, de una vez se comisiona al Alcalde Municipal de Rionegro, Antioquia para que realice la entrega forzosa, con facultades para subcomisionar, señalar fecha y hora para la diligencia y allanar de ser necesario. De hacerse necesario, comuníquese en la forma pertinente, previa solicitud de la parte interesada informando la dirección donde actualmente se encuentren ubicados los bienes.

**Cuarto.** Se condena en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante y como agencias en derecho se fija la suma de \$877.803.

## **NOTIFÍQUESE**

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA  
JUEZ**

Firmado Por:

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA  
JUEZ  
JUEZ - CIVIL 002 DE LA CIUDAD DE RIONEGRO-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: **ad74f8c0b5569cf6b87012293f246fc965f07db52662980cbe1eefcf6ee14b89**  
Documento generado en 11/12/2020 12:30:44 p.m.

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