



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Santiago de Cali, veintiséis (26) de Agosto de dos mil veintiuno (2.021)**

**REFERENCIA:** VERBAL DE RESTITUCIÓN  
**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVIENDA S.A.  
**DEMANDADO:** CLAUDIA XIMENA VINASCO PRADO  
**RADICACIÓN:** 760013103008-2019-00200-00  
**SENTENCIA:** **093 Primera Instancia**

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA EN LA MODALIDAD DE LEASING, instaurado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** obrando a través de apoderado judicial, en contra de **CLAUDIA XIMENA VINASCO PRADO**, en procura que se declare el incumplimiento y consecuentemente la terminación del contrato N° 06001016500229580 celebrado entre las partes, concomitante se ordene la restitución y entrega del bien al demandante.

**II. ANTECEDENTES:**

La demanda se funda en los siguientes hechos, que a continuación se sintetizan:

1.- El 29 de enero de 2016, se suscribió el contrato de Leasing Habitacional No. 06001016500229580 entre el Banco Davivienda S.A. y la señora Claudia Ximena Vinasco Prado como locatario, contrato que fue suscrito por las partes, la cuales para efectos de ese negocio jurídico adaptaron la denominación de Leasing y Locatario sobre el bien inmueble ubicado en la carretera Cali-Jamundí Conjunto 4 Palmares del Castillo Etapa VI Lote de Terreno y Casa 29, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-926677 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por la medidas y linderos consignados en la Escritura Pública N° 6016 del 22 de diciembre de 2015 de la Notaría 21 del Círculo de Cali.

2.- El valor de cada canon de arrendamiento fue convenido en la suma de \$1.780.000, cantidad que debía cancelarse mensualmente a partir del 29 de febrero de 2016 durante el término de 240 meses.

3.- La LOCATARIA adeuda al Banco Davivienda S.A. los cánones de arrendamiento, por lo periodos causados desde el 5 de junio de 2018 hasta la fecha.

4.- Como quiera que la locataria se encuentra en mora sin que a la fecha haya cancelado las sumas de dinero o entregado el bien objeto de litigio, la entidad demandante mediante su apoderado judicial presentó la demanda solicitando la terminación del contrato Leasing y la restitución del bien.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

1.- La demanda correspondió por reparto a este Despacho el 19 de julio de 2019, se admitió por auto N° 661 del 5 de agosto del mismo año, ordenando la notificación de la demandada.

2.- El 28 de Noviembre de 2019 se notificó por aviso a la demandada, quien previo a ello solicitó el inicio del trámite de insolvencia de persona natural no comerciante, debiendo ser suspendido el presente asunto; posteriormente, el proceso fue reanudado el 12 de julio de 2021 ante el fracaso del trámite referido, sin embargo el lapso para contestar la demanda y proponer excepciones trascurrió en silencio.

3.- Bajo las anteriores premisas factuales pasa el presente proceso a Despacho para dictar la sentencia correspondiente.

### **IV. CONSIDERACIONES:**

#### **Presupuestos Procesales:**

Primero cabe mencionar que los presupuestos procesales como son: Demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia de mérito.

De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

### **V. MARCO NORMATIVO:**

En este orden de ideas, encontrándose los presupuestos procesales a tenor de lo establecido por el legislador en el numeral 3 del Art. 384 del Código General del Proceso, donde hace salvedad en los casos donde no se presente oposición a la demanda, le confiere al titular del despacho la potestad de dictar la respectiva sentencia ordenando la restitución pretendida.

Ahora bien, para la prosperidad de la demanda de restitución del inmueble arrendado, deben cumplirse dos elementos a saber: 1) El contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito y; 2) La prueba de la causal invocada.

En lo que concierne al primero de los requisitos enunciados, esto es la prueba del contrato celebrado entre las partes en la demanda de restitución del bien deberá acompañarse prueba documental del pacto o convenio suscrito por el arrendatario o en este caso locatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184, o prueba testimonial siquiera sumaria, como lo dispone el parágrafo 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el art. 1973 del C. C., como el contrato, en que las dos 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.”*

Constituye entonces el arrendamiento, un contrato bilateral, que como tal genera obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el arrendatario, siendo la principal obligación del primero la de entregar al arrendatario de la cosa arrendada y la del segundo, pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipula.

Mucho se ha dicho sobre el contrato de arrendamiento y las obligaciones que a través de él se crean. Es así, como se ha sostenido, que se trata de un contrato bilateral, por cuanto crea obligaciones para ambos contratantes.

Que es oneroso, si se tiene en cuenta que los contratantes se gravan mutuamente, en lo que respecta con lo que cada parte da como equivalente de lo recibido.

Que se perfecciona con la simple voluntad de las partes, lo que hace que se catalogue como eminentemente consensual, característica ésta última de trascendental importancia, cuando de su prueba se trata, pues en razón de ello, existe libertad para constituir la misma, debiéndose eso sí acreditar su existencia en procesos como el que nos ocupa a través de una de las formas que se han señalado en el Artículo 384 ya citado, y que puede ser: Mediante la aportación de la prueba documental que lo contenga, la confesión judicial del arrendatario, y la prueba testimonial siquiera sumaria.

Quiere decir lo anterior, que no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse a través de cualquiera de los medios legales establecidos para ello, y a los cuales nos hemos referido en el punto anterior, anotando eso sí, que de esa prueba deben desprenderse las obligaciones principales de arrendador

y arrendatario, que como ya se dijo y se repite corresponden en su orden a la entrega del bien arrendado, y al pago de un precio determinado.

## **VI. PROBLEMA JURÍDICO**

Frente a la mora en el pago de la renta por parte del locatario surgen entonces los siguientes interrogantes:

¿Se encuentra debidamente demostrado que a la fecha de presentación de la demanda existía mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el libelo?

En virtud de lo anterior ¿debe declararse terminado el contrato de leasing de arrendamiento y ordenar la restitución?

## **VII. CASO CONCRETO**

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía la terminación del contrato de arrendamiento LEASING financiero señalado en la demanda y por ende se realice la entrega del bien objeto de dicho contrato. La pretensión del actor se basa en el hecho de que la arrendataria no ha pagado los cánones de arrendamiento causados desde junio de 2018.

La demandada se encuentra debidamente notificada de la presente acción por aviso el 28 de noviembre de 2019 sin que se opusiera a las pretensiones del escrito introductor.

Se ha acompañado con la demanda el contrato de leasing Habitacional No. 06001016500229580 con el que se demuestra la relación contractual entre el BANCO DAVIVIENDA en su calidad de arrendador y la señora Claudia Ximena Vinasco Prado en calidad de locataria.

Por su parte, la demandada no hizo manifestación alguna frente a los pagos realizados de los cánones de arrendamiento en el transcurso de la demanda de restitución, por lo cual, procede la aplicación del Artículo 384 del Código General del Proceso cuando ordena: “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*” ... “ *Si la demanda se fundamenta en mora en el pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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 aquél. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”. (negrilla del Juzgado).*

En este sentido, al no haberse acreditado el pago a que alude la norma precedente no es factible escuchar en la Litis a la deudora, por lo que, necesariamente el despacho debe proferir la respectiva sentencia en cumplimiento de lo dispuesto por el legislador.

Así las cosas, es procedente acceder a las súplicas de la demanda y de contera declarar la terminación del contrato.

En consecuencia, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06001016500229580 suscrito el 29 de enero de 2016 entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y la locataria **CLAUDIA XIMENA VINASCO PRADO** sobre el bien inmueble ubicado en la carretera Cali-Jamundí Conjunto 4 Palmares del Castillo Etapa VI Lote de Terreno y Casa 29, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-926677 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por la medidas y linderos consignados en la Escritura Pública N° 6016 del 22 de diciembre de 2015 de la Notaría 21 del Círculo de Cali.

**SEGUNDO. - ORDENAR** la restitución del bien mueble antes detallado por parte de la demandada **CLAUDIA XIMENA VINASCO PRADO** a la parte demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en el **TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

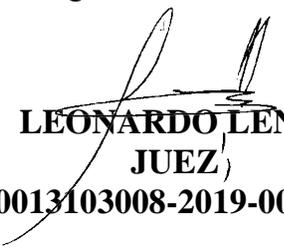
**TERCERO:** Si no lo hiciere, de conformidad con el Artículo 308 del Código General del Proceso se ordenará la entrega del bien dando aplicación al **ACUERDO No. PCSJA20-11650** del 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura “*Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional*”, en su **ARTÍCULO**

26 cuando ordenó “Creación de juzgados civiles municipales. Crear, a partir del 3 de noviembre de 2020, los siguientes juzgados civiles municipales: 1.... 2. Dos (2) juzgados civiles municipales en Cali, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez y secretario.... PARÁGRAFO: Los juzgados civiles municipales creados en el presente artículo en las ciudades de Cali y Medellín tendrán el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de esas ciudades” y se **COMISIONARÁ a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI.** Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO. - CONDENAR** a la parte demandada al pago de las costas del proceso. De conformidad con el Artículo 365 del Código General del Proceso, para que sean tenidas en cuenta al momento de su liquidación. Se señalan como Agencias en derecho la suma de \$12.800.000.00 M/Cte.

**CUARTO.** EN FIRME LA PRESENTE PROVIDENCIA, archívense las diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**

  
**LEONARDO LENIS**  
**JUEZ,**

**760013103008-2019-00200-00**