



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUCION DE TENENCIA  
DEMANDANTE: BBVA COLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: MARIA KATHERINE GONZALEZ NARANJO  
RADICACION: 760013103001-2022-00321-00

Sentencia de Primera Instancia No. 22

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Santiago de Cali, veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023)

### *I. Objeto de la providencia.*

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución de bien inmueble arrendado bajo la modalidad de leasing habitacional o arrendamiento financiero, formulado por BBVA COLOMBIA S.A. contra MARIA KATHERINE GONZALEZ NARANJO.

### *II. Antecedentes.*

BBVA COLOMBIA S.A., entregó a la señora MARIA KATHERINE GONZALEZ NARANJO, en arrendamiento financiero el inmueble CASA No. 142 MANZANA 7 CONJUNTO RESIDENCIAL ALEGRA, ubicado en la Carrera 22 # 3 Sur- 30 de Jamundí-Valle del Cauca; identificada con la matricula inmobiliaria No. 370-938402, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 7469600325786 suscrito el día 5 de septiembre de 2016, con término de duración de (240) meses, obligándose a pagar un canon mensual por la cantidad de (\$1.479.019), a partir del 23 de enero de 2017, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Además, el acuerdo contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble con el pago de todos los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, desde el día 23 de marzo de 2019.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional al que se hace referencia y se ordene a los demandados la restitución del inmueble.

### *III.- Actuación procesal.*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante providencia de fecha 5 de diciembre de 2022, y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió personalmente, conforme a las ritualidades establecidas en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, tal y como consta a archivo (006) del expediente digital, sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar oficiosamente lo actuado, corresponde entrar a decidir de fondo el asunto.

*IV.- Consideraciones.*

*1.- Presupuestos procesales.*

Los presupuestos procesales indispensables para la válida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

2. El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se depreca, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

3.- El arrendamiento financiero, alquiler con derecho de compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo es un contrato mediante el cual, el arrendador traspassa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

4.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble CASA No. 142 MANZANA 7 CONJUNTO RESIDENCIAL ALEGRA, ubicado en la Carrera 22 # 3 Sur- 30 de Jamundí-Valle del Cauca, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-938402, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

5. La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 7469600325786 suscrito, entre el BBVA COLOMBIA S.A., en su calidad de arrendadora y la señora MARIA KATHERINE GONZALEZ NARANJO como arrendataria, del inmueble CASA No. 142 MANZANA 7 CONJUNTO RESIDENCIAL ALEGRA, ubicado en la Carrera 22 # 3 Sur- 30 de Jamundí-Valle del Cauca; identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-938402, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.

2.-Ordena a la demandada MARIA KATHERINE GONZALEZ NARANJO, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante BBVA COLOMBIA S.A.

3.- Si el demandado no cumpliere de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librá el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.000.000.00.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AS RESTREPO'.

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO  
JUEZ

6

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito Secretaría</p> <p>Cali, <b>26 DE JULIO DEL 2023</b></p> <p>Notificado por anotación en el estado No. <b>125</b> De esta misma fecha</p> <p>Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
--