



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, Nueve (9) de mayo de dos mil Veinticuatro (2024)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
REFERENCIA: 251754003003-2023-00864  
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
DEMANDADO: LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS  
SENT. ANTICIPADA: - 21 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, en concordancia, con el Art. 385 ibidem, dentro del proceso de restitución de tenencia, instaurado por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., en contra de la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS.

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, el BANCO DE OCCIDENTE S.A., actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de tenencia de bien inmueble, en contra de la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, en calidad de locatario, para que previos los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de Leasing No. 180-88020, por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales de la renta convenida, celebrado entre, el BANCO DE OCCIDENTE S.A, como arrendador, y la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, como locatario, respecto del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Portofino Vereda Bojacá Unidad de vivienda número 17 del municipio de Chía, bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20637282 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN del bien inmueble descrito en el punto anterior.

3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la mora en el pago del canon mensual de la renta pactada desde el mes de mayo de 2023.

### **III. ACTUACION PROCESAL**

#### **Admisión**

La demanda fue admitida mediante auto del 28 de noviembre de 2023, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días<sup>1</sup>.

#### **Contestación y excepciones**

La parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, según documentales obrantes a folio 84 al 92, la cual dentro del término que la ley le concede para el efecto, no contesto la demanda.

En virtud de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, se encuentra las diligencias al Despacho, para proferir sentencia, previo a las siguientes consideraciones:

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **4.1 Presupuestos procesales**

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso, y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el Despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa. Al analizar estos aspectos, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia, no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado.

#### **4.2 La acción presentada**

El BANCO DE OCCIDENTE S.A., pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de *leasing* habitacional No. 180-88020,

---

<sup>1</sup> Folio 80 C.1

suscrito entre este, y la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, en calidad de locataria, respecto del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Portofino Vereda Bojacá Unidad de vivienda número 17 del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20637282 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2023, y en consecuencia, se ordene la restitución del bien referido.

Así bien, al respecto se tiene que, en el Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Por su parte, en el contrato de Leasing, el arrendador (sociedad de Leasing), adquiere un bien para ceder su uso y disfrute, durante un plazo de tiempo determinado contractualmente a un tercero (arrendatario o locatario). El arrendatario a cambio está obligado como contraprestación, a pagar una especie de canon de arrendamiento durante el tiempo determinado, y cuando dicho tiempo termine la persona tendrá la opción de comprarlo por el valor remanente.

En otras palabras, el *leasing* es un contrato de arrendamiento con opción de compra, y cada canon se considera como si se pagara parte de la cuota para adquirir el bien arrendado. La compra del bien al final del contrato de *leasing* puede ser opcional u obligatoria según se haya pactado en el contrato.

En suma, de tales hipótesis normativas se deduce, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada, y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida. Y en el segundo caso, en el contrato de *leasing*, el arrendatario, además, puede hacer uso de la opción de compra.

#### **4.3 Del caso en concreto**

Descendiendo al caso en estudio tenemos que la parte demandante, el BANCO DE OCCIDENTE S.A., presenta demanda de restitución de tenencia de bien inmueble, contra la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, por el presunto incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento del contrato de leasing No. 180-88020.

Así bien, el problema jurídico se circunscribe a establecer la existencia del contrato de *Leasing* o arrendamiento con opción de compra suscrito por los extremos de la Litis, para efectos de determinar si el demandado incumplió el referido contrato.

Apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de Leasing suscrito por las partes, el BANCO DE OCCIDENTE S.A., como arrendador, y la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, como locatario, respecto del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Portofino Vereda Bojacá Unidad de vivienda número 17 del municipio de Chía<sup>2</sup>. Lo anterior, como prueba de la existencia de la relación contractual, en donde se acogen las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso, razón por la cual se constituyó en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento, desde el mes de mayo de 2023, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, no contestó la demanda, guardando silencio.

Lo brevemente anotado, nos lleva a concluir que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien, con fundamento en el incumplimiento aducido.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de Leasing No. 180-88020, celebrado entre el BANCO OCCIDENTE S.A., como arrendador, y la señora LUISA FERNANDA VÁSQUEZ CUBILLOS, como locatario, desde la fecha de la presente decisión, respecto del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Portofino Vereda Bojacá Unidad de vivienda número 17 del municipio de Chía, bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20637282 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

---

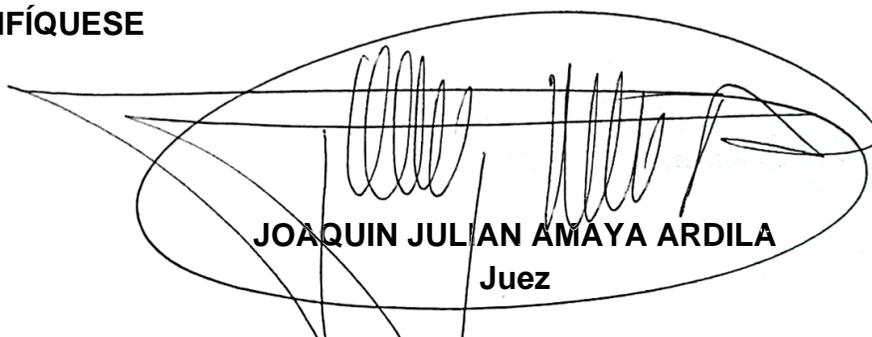
<sup>2</sup> Folio 03 C.1

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al demandante el bien mueble que recibió a título de leasing o arrendamiento financiero. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se **ORDENA** el lanzamiento de la demandada del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

LÍBRESE, de ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) SMMLV, esto es, \$2.600.000.

**NOTIFÍQUESE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación  
en

**ESTADO** No. 032 hoy 10-mayo-2024 08:00 a.m.



**LINA MARIA MARTÍNEZ**  
Secretaria

D.F.A.E.

Firmado Por:  
Joaquin Julian Amaya Ardila  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Chía - Cundinamarca

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: 9754824a979e8c5d373eecf2b444651070e76978a617b40fc2a207468e196d72

Documento generado en 09/05/2024 08:12:33 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>