



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA 222**

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
ACCIONANTE	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIAS.A. -BBVA COLOMBIA- NIT 860.003.020-1
ACCIONADOS	JUAN CARLOS MORENO ROMERO C.C. 94.458.012
RADICACIÓN	76-001-40-03-001 / 2020-00195-00

Santiago de Cali, seis (06) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la Entidad Financiera demandante y el demandado dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA, con fundamento en el Contrato de Leasing Habitacional para la adquisición de vivienda familiar No. 07469600302967 sobre el inmueble casa No. 104 que hace parte de Conjunto Residencial Almendros de Verde Alfaguara Etapa II, ubicado en la Avenida Santo Domingo Callejón de los Naranjos de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-924391 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA.**

***Hechos y Pretensiones.***

El día 29/12/2015 el señor Juan Carlos Moreno Romero, suscribió contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar - arrendamiento financiero- No. 07469600302967, con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. BBVA COLOMBIA, en virtud del cual ésta entregó al locatario a título de arrendamiento financiero el inmueble Casa No. 104 que hace parte del Conjunto Residencia Almendros de Verde Alfaguara Etapa II ubicado en la Avenida Santo Domingo Callejón de los Naranjos de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-924391 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, cuyos linderos y cabida se encuentran en la Escritura Pública No. 384 de fecha 24/02/2016 corrida en la Notaría 14 del Círculo de Cali.

El término de duración del contrato de arrendamiento, fue pactado a 240 meses contados a partir del 10/03/2016; el canon de arrendamiento mensual fue la suma de \$ 1.736.313.66, pagaderos el 10 de cada mes.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

El arrendatario se encuentra en mora de pagar los siguientes cánones:

DEL MES DE	AL MES DE	VALOR
11/08/2019	10/09/2019	1.403.173.20
11/09/2019	10/10/2019	1.736.313.66
11/10/2019	10/11/2019	1.736.313.66
11/11/2019	10/12/2019	1.736.313.66
11/12/2019	10/01/2020	1.736.313.66
11/01/2019	10/02/2020	1.736.313.66
11/02/2019	10/03/2020	1.736.313.66
11/03/2019	10/04/2020	1.736.313.66
11/04/2019	10/05/2020	1.736.313.66
11/05/2019	10/06/2020	1.736.313.66
11/06/2019	10/07/2020	1.736.313.66
11/07/2019	10/08/2020	1.736.313.66
11/08/2019	10/09/2020	1.736.313.66
11/09/2019	10/10/2020	1.736.313.66
11/10/2019	10/11/2020	1.736.313.66

El locatario no ha pagado a la fecha del 10/11/2019 los cánones antes mencionados, por lo que hay incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo que hace que haya lugar a pedir la terminación del contrato y por consiguiente la restitución judicial del bien inmueble.

Solicita la parte demandante que se declare judicialmente la terminación del contrato de Arrendamiento o Leasing Financiero No. 07469600302967, celebrado el día 29 de diciembre del año 2015 entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA, como arrendador y el señor JUAN CARLOS MORENO ROMERO, en calidad de locatario por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos.

Igualmente, que se condene al demandado a restituir a la Entidad Financiera demandante el inmueble Casa No. 104 que hace parte del Conjunto Residencia Almendros de Verde Alfaguara Etapa II ubicado en la Avenida Santo Domingo Callejón de los Naranjos de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-924391 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, si no lo hiciera en forma voluntaria que se comisione a la autoridad competente para le entrega.

Que se condene al demandado en costas y agencias en derecho.

## **2. Contestación y excepciones.**

El demandado JUAN CARLOS MORENO ROMERO se notificó mediante en la forma y términos establecidos en el Decreto 806 del 04 de junio de 2020 el día 25 de febrero de 2021, como obra en constancia de secretaria en el expediente, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado

[j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

Asignada la demanda por reparto del día 17 de noviembre de 2020; por adolecer de unos defectos, fue inadmitida por auto de fecha 19 de noviembre de 2020.

Subsanadas las falencias, ésta es admitida mediante auto de fecha 14 de enero de 2021, siendo notificado el demandado tal como lo dispone el Art. 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el día 25 de febrero de 2021, sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado.

En ese orden de ideas, pasa el proceso a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda, a lo cual se procede teniendo como fundamento las siguientes,

### **IV. CONSIDERACIONES**

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse.

La demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso. El Juez es competente para conocer de este asunto en razón de la cuantía; las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y están debidamente representadas.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, personas que se encuentran legitimados para intervenir en el mismo, analizando entonces el mentado elemento de legitimación en la causa, se tiene de las pruebas que obran en la foliatura del expediente, que la Entidad Financiera BBVA COLOMBIA demandante es la arrendataria del bien inmueble y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que el señor JUAN CARLOS MORENO ROMERO; es el arrendatario o locatario en el contrato de Leasing habitacional que se debate y es obligado a entregar el bien mueble objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento financiero, es atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal, puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo,



correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones reciprocas y es de adhesión.

Se tienen como elementos que hacen parte del negocio jurídico que originó la controversia aquí planteada, representados por una parte, por la demandante quien tiene la calidad de arrendadora del bien inmueble; por otro lado el demandado identificado en la relación contractual como el arrendatario y quien ejerce la tenencia sobre el bien y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento financiero adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó el contrato de Leasing Habitacional antes mencionado, el cual fue suscrito, por un canon mensual para la fecha de la suscripción por la suma de \$ 1.736.313.66, Mcte y según los hechos de la demanda, el demandado incurrió en mora desde el mes de agosto del año 2019.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento financiero descrito con anterioridad líneas arriba, y hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el Art. 384 del C. General del Proceso.

Con los documentos anteriores se acredita la existencia de la relación jurídica entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 384 *Ibidem*.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C. General del Proceso, aplicable a este asunto, dice: "*Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1º.- Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...*".

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de mora en el pago de los cánones argumentados por la demandante.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*" Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibídem*. Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato, a quien debe pagarse el canon, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria, para este caso el señor JUAN CARLOS MORENO ROMERO, y es a esta parte a quien corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que en el caso de autos el demandado se notificó en los términos establecidos en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, es decir en debida forma de la demanda, y durante el término del traslado no la contestó ni propuso excepciones, es menester dar aplicación al numeral 3º, numeral 1º del artículo 384 del C. General del Proceso, que consagra: "*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.*".- Disposición aplicable al presente asunto, pues no se presentó oposición a la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar -arrendamiento financiero- No. 07469600302967, celebrado el día 29 de diciembre de 2015, entre la entidad financiera BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 860.003.020-1, y el señor JUAN CARLOS MORENO ROMERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.458.012, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble Casa No. 104 que hace parte del Conjunto Residencia Almendros de Verde Alfaguara Etapa II ubicado en la Avenida Santo Domingo Callejón de los Naranjos de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-924391 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, cuyos linderos y cabida se encuentran en la Escritura Pública No. 384 de fecha 24/02/2016 corrida en la Notaría 14 del Círculo de Cali.



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
 CALI - VALLE

correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**SEGUNDO:** Ordénese al demandado JUAN CARLOS MORENO ROMERO identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.458.012 como arrendatario o locatario, a restituir el bien inmueble Casa No. 104 que hace parte del Conjunto Residencia Almendros de Verde Alfaguara Etapa II ubicado en la Avenida Santo Domingo Callejón de los Naranjos de Jamundí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-924391 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, dados en arrendamiento, descritos en el contrato de leasing habitacional al cual se ha hecho referencia, y entregarlos de manera voluntaria, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoría del presente fallo a la parte demandante o quien sus derechos represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a la OFICINA DE COMISIONES CIVILES DE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se librárá Despacho Comisorio.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 4.000.000 M/CTE.

**CUARTO:** Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE,**

**CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO**  
**JUEZ**

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



SECRETARIA

HOY \_\_\_\_\_, NOTIFICO EN

ESTADO No. \_\_\_\_\_

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

ASANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ  
 SECRETARIA



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado

**[j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Firmado Por:

**Claudia Cecilia Narvaez Caicedo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 012**  
**Cali - Valle Del Cauca**

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: **319b900bc4e130d89e0774ca50d70ff4d5ec77563fdfeeff9f0d3bda551bb5e7**

Documento generado en 30/09/2021 10:29:01 a. m.

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