

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO  
CALI VALLE

**Sentencia de primera Instancia.**

Santiago de Cali, febrero nueve (9) de dos mil veintiuno (2021)

**Radicación: 2019-00314-00**

**I.OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de **Restitución de Tenencia**, instaurado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **LEIDY ZAMIRA ZÚÑIGA LEMOS**.

**II. ANTECEDENTES**

Se pretende por la parte actora obtener la declaración de terminación del contrato de leasing habitacional No.060010153000083262 de fecha el 6 de mayo de 2016, celebrado con la demandada, respecto del inmueble ubicado en la carrera 80 No.45-71, casa No.24, Manzana 72m Urbanización El Caney I Etapa , El Madroñal del municipio de Cali, con folio de matrícula inmobiliaria No.370-532988 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura Pública No.1285 del 26 de abril de 2016 corrida ante la Notaría Novena del Círculo de Cali.

Además, la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

Se fundamentan dichas pretensiones en los hechos que a continuación se compendian:

Por documento privado, el día 6 de mayo de 2016, la señora Leidy Zamira Zúñiga Lemos, suscribió el contrato de arrendamiento financiero No. 060010153000083262 con el Banco Davivienda S.A., por el término de ciento ochenta meses (180) meses, contados a partir del 6 de junio de 2016, en

virtud del cual se entregó en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la carrera 80 No.45-71, casa No.24, Manzana 72m Urbanización El Caney I Etapa, El Madroñal del municipio de Cali, con folio de matrícula inmobiliaria No.370-532988 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta urbe.

El tipo de canon se pactó variable en modalidad de pago mes vencido, encontrándose en mora de los cánones de arrendamiento desde el 6 de abril de 2019.

### **III. TRÁMITE PROCESAL:**

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 3 de diciembre de 2019, ordenándose la notificación personal de la demandada en la forma indicada en los artículos 291 a 292 y 301 del CGP.

La parte demandada se encuentra debidamente notificada mediante aviso conforme al artículo 292 del Código General del Proceso, el día 2 de diciembre de 2020, sin que emitiera pronunciamiento alguno en el término de ley concedido para su defensa.

### **IV. CONSIDERACIONES**

Se observa que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídica procesal no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en la siguiente forma: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a ceder 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."*

Igualmente, debe manifestarse que la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, como una de las condiciones de la acción que es, se encuentra radicada en las partes intervinientes en este debate procesal, toda vez que del contrato leasing se constata al Banco Davivienda S.A., como arrendador y, a Leidy Zamira Zúñiga Lemos, como locataria.

El proceso de Restitución de Tenencia fue establecido por el legislador procesal a fin de que a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del bien arrendado a través del contrato de leasing financiero.

Para que pueda adelantarse airesamente dicho proceso, debe la parte arrendadora acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1602 del Código Civil, los contratos válidos y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero de la siguiente manera: *“Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra”*.

Por tal razón, para solicitar la entrega o restitución de los bienes objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada la causal pactada en el numeral 2. de la cláusula vigésima del Contrato de Leasing Financiero No.060010153000083262, esto es, el no pago oportuno de un canon de arrendamiento facultó al Banco para dar por terminado el mismo.

Por lo expuesto, se concluye que al haber quedado demostrado, con las pruebas documentales allegadas a este proceso, esto es, el contrato de leasing financiero celebrado entre las partes visible a folios 17 a 23 del expediente, como también la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 6 de abril de 2019, según se desprende de los hechos narrados en el libelo, sin que la parte demandada haya controvertido dicha afirmación, y como quiera que al tenor de lo establecido en el artículo 97 del Código General del proceso, *“La falta de contestación de la demanda o del pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, ...”*, debe procederse a despachar favorablemente las pretensiones formuladas por la parte demandante.

En armonía con lo anterior, el **Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali**, administrando Justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR TERMINADO** el Contrato de Leasing de Arrendamiento Financiero No. No.060010153000083262 celebrado el día 6 de mayo de 2016, entre el Banco Davivienda S.A., como arrendador y, la señora Leidy Zamira Zúñiga Lemos, como locataria, del inmueble ubicado en

la carrera 80 No.45-71, casa No.24, Manzana 72m Urbanización El Caney I Etapa, El Madroñal del municipio de Cali, con folio de matrícula inmobiliaria No.370-532988 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali,

**SEGUNDO. CONDENAR** a la parte demandada a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el referido bien inmueble.

**TERCERO.** De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez a la Secretaria de Gobierno Municipal de Santiago de Cali-Reparto, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de restitución.

**CUARTO. CONDENAR** en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de **\$10.698.000.00** por concepto de agencias en derecho.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA**

JJ.

Juez

Firmado Por:

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCIA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

**4ac488ef890f7cbfobdb2f2dfb08ced75a5c23edf26d9eed23691ef1cc4186b8**

Documento generado en 09/02/2021 11:16:37 AM

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