

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, ocho (8) de junio de dos mil veintitrés (2.023)

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** No.

**RADICACIÓN:** 760013103003-2022-00273-00

**ASUNTO:** VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

**DEMANDANTE:** BANCO DE OCCIDENTE S.A.

**DEMANDADA:** DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por BANCO DE OCCIDENTE S.A, por conducto de apoderado judicial, contra DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR.

**ANTECEDENTES**

BANCO DE OCCIDENTE S.A. a través de su apoderado judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento mediante contrato de leasing habitacional No. 180-140224 de fecha 17 de agosto de 2020, que recayó sobre el apartamento N° A-416 Duplex Edificio 3, Bloque A y parqueadero N° 47-48, edificio 7, bloque b, del Conjunto Residencial Bosques de Bella Suiza de Cali e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-512372 y 370-512331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali respectivamente, por un término de doscientos cuarenta (240) meses contados a partir del 30 de septiembre de 2020, con un canon mensual de \$2.178.857.00. En este punto se indica que la señora DIANA FERNANDA GOMEZ ALVEAR en el mes de marzo de 2021 modificó la fecha de causación del canon, pasando de ser el 30 de cada mes al 3 de cada mes.

La parte demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2022 sin que la demandada se haya puesto al día con la obligación dentro de los noventa (90) días de plazo que le otorga la ley.

**PRETENSIONES**

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento mediante contrato de leasing habitacional No. 180-140224 de fecha 17 de agosto de 2020, celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A. como arrendador y la señora DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR como locataria o arrendataria, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución y entrega de los bienes objeto del contrato de leasing habitacional a favor de BANCO DE OCCIDENTE S.A., consiste en el apartamento N° A-416 Duplex

**RADICACIÓN:** 760013103003-2022-00273-00  
**ASUNTO:** VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
**DEMANDANTE:** BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
**DEMANDADA:** DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR

Edificio 3, Bloque A y parqueadero N° 47-48, edificio 7, bloque b, del Conjunto Residencial Bosques de Bella Suiza de Cali e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-512372 y 370-512331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali respectivamente.

Que se condene en costas a la demandada.

### **TRÁMITE PROCESAL**

Correspondió por reparto el conocimiento de la presente demanda el 28 de septiembre de 2022<sup>1</sup>, siendo admitida mediante auto de fecha 26 de octubre de 2022<sup>2</sup>; la demandada se tuvo notificada desde el 4 de noviembre de 2022<sup>3</sup> quien dentro del término de traslado no contestó la demanda ni propuso excepciones, así como tampoco canceló los cánones de arrendamiento adeudados.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, previa las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**1.-** A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, la parte demandante en su calidad de persona jurídica y demandada en calidad de persona natural, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso.

La demanda reúne las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste, además, se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

**2.-** Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues el demandante pide declarar la terminación del contrato de leasing habitacional No. 180-140224 de fecha 17 de agosto de 2020, celebrado con la señora DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR, por

---

<sup>1</sup> Cdno 1, Archivo 01 del Expediente Digital.

<sup>2</sup> Cdno 1, Archivo 05 del Expediente Digital.

<sup>3</sup> Cdno 1, Archivo 11 del Expediente Digital.

**RADICACIÓN:** 760013103003-2022-00273-00  
**ASUNTO:** VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
**DEMANDANTE:** BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
**DEMANDADA:** DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR

mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado.

**3.-** Por último, debe decirse que no se observa la concurrencia de los defectos del presupuesto material de la sentencia de fondo, conocidos como excepciones de *litis finitae*, como son la transacción, el desistimiento y la conciliación, como tampoco excepciones mixtas como el pleito pendiente, la existencia de prejudicialidad.

**4.-** De acuerdo a las normas procesales contenidas en el artículo 384 del C.G.P, el proceso verbal de restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en leasing y la consecuente entrega, ello por la expresa remisión del artículo 385 de la misma obra; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales.

En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

**5.-** El artículo 2.28.1.1.2 del Dcto. 2255 de 2010, que a su vez es desarrollo de lo previsto en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003, define el contrato de leasing habitacional de vivienda familiar de la siguiente forma:

*"Artículo 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.*

*En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.."*

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing financiero es un tipo negocial especial, al que le resultan aplicables las reglas generales de todo contrato (art. 1996 y ss del Código Civil). En lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, aquel está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

**RADICACIÓN:** 760013103003-2022-00273-00  
**ASUNTO:** VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
**DEMANDANTE:** BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
**DEMANDADA:** DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador (arts. 2000 y 2003 del C. Civil.) Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades y afirmando el incumplimiento en el pago de los cánones, le corresponde al arrendatario o locatario acreditar que los hizo.

**6.-** En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el ya referido contrato de leasing habitacional No. 180-140224 de fecha 17 de agosto de 2020<sup>4</sup>, celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A. como arrendador y la señora DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR como locataria o arrendataria, el cual estableció en su cláusula "Decima primera" numeral 3º la terminación del contrato por el incumplimiento en el pago del canon estipulado<sup>5</sup>, el cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso.

Además, como se advirtió en precedencia, la demandada no se opuso a la demanda dentro del término de ley, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada desde el mes de abril de 2022, este despacho debe dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenar la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que lo impida, correspondiendo todo esto a la aplicación de la ya explicada orden de restitución que consagra el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

## **DECISIÓN**

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO 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. 180-140224 de fecha 17 de agosto de 2020, celebrado entre BANCO DE OCCIDENTE S.A. como arrendador y la señora DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR C.C. 31.710.162 como locataria o arrendataria, referente a los siguientes bienes: Apartamento N° A-416 Duplex Edificio 3, Bloque A y parqueadero N° 47-48, edificio 7, bloque b, del Conjunto Residencial Bosques de Bella Suiza de Cali e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-512372 y 370-512331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali respectivamente.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a la demandada DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR C.C. 31.710.162 hacer entrega a la entidad demandante BANCO DE OCCIDENTE S.A., los bienes inmuebles determinados en el cuerpo de la demanda y descritos anteriormente, dentro de los **CINCO (5) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

<sup>4</sup> Cdno 1, Archivo 02, Fls. 5-15 del Expediente Digital.

<sup>5</sup> Cdno 1, Archivo 02, Fl. 10 del Expediente Digital.

**RADICACIÓN:** 760013103003-2022-00273-00  
**ASUNTO:** VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
**DEMANDANTE:** BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
**DEMANDADA:** DIANA FERNANDA GÓMEZ ALVEAR

**TERCERO:** Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar a los Juzgados Civiles Municipales de Cali de Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, para que lleve a cabo la diligencia de entrega de los mentados inmuebles al BANCO DE OCCIDENTE S.A., a través del funcionario competente.

**CUARTO:** Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$5.220.000.00, por concepto de agencias en derecho (Art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
*Firma electrónica<sup>6</sup>*  
**RAD: 760013103003-2022-00273-00**



Firmado Por:  
Carlos Eduardo Arias Correa  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
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: **325a50c116429845fca010dd989c4f6c809d07924dc81cb19be9218194cf090d**

Documento generado en 08/06/2023 03:19:58 PM

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

---

<sup>6</sup> Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>