



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
**j02cmpalochiquinquirá@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Chiquinquirá, seis (06) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

<b>PROCESO No.</b>	<b>2018-330</b>
<b>CLASE</b>	<b>RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA BBVA COLOMBIA</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>DIEGO IGNACIO GUALTEROS</b>

**I. ASUNTO**

Procede el despacho a dictar sentencia de única instancia dentro del proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble, instaurada por el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA BBVA COLOMBIA** en contra de **DIEGO IGNACIO GUALTEROS**; teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales y que a la fecha no hay pruebas que practicar, acorde con lo preceptuado en el art. 278 del C. G. del P., procede este despacho a dictar sentencia en los siguientes términos:

**II. ANTECEDENTES**

Correspondió a este despacho judicial asumir el conocimiento de la presente demanda en la que solicita el actor el reconocimiento de las siguientes súplicas que se sintetizan de la siguiente manera:

**2.1.- PETICIONES**

Conforme la súplicas de la demanda, obrantes a folio 37 a 41 del expediente, la parte demandante como pretensión deprecia la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el extremo actor **BANCO BBVA** y pasivo **DIEGO IGNACIO GUALTEROS SANCHEZ**, el día 13 de diciembre del 2016; conforme a dicha declaración, que se ordene la restitución del bien dado en arrendamiento a favor de la demandante, para materializar dicha entrega se debe librar el respectivo despacho comisorio y finalmente realizar la condena en costas a la parte vencida.

## **2.2.- FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

Los supuestos de hecho que sustentan los anteriores pedimentos se sintetizan de la siguiente manera:

- Que la entidad demandante, en su calidad de propietaria, celebró con el señor DIEGO IGNACIO GUALTEROS CHAVEZ, en calidad de locatario, mediante documento privado el día 13 de diciembre de 2016, contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar, del apartamento No. 402 y parqueadero No. 04 que forman parte del edificio TORRES DE MAYPORE ubicado en la calle 16 No.13-157 de Chiquinquirá, inmuebles distinguidos con los folios de matrícula 072-85622 y 072-85615 cuyos linderos están descritos en la escritura pública No.2617 del 22/12/16 de la Notaria Primera de Chiquinquirá.
- Que el contrato se celebró por el término de 240 meses a partir del 27/1/2017, como valor del canon de arrendamiento se pactó un canon variable, la suma de \$1.089.017.79, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, de manera anticipada, hasta vencimiento del plazo.
- Que el locatario deudor además de los cánones adeudados al momento de presentar la demanda se encuentra también atrasado o incumpliendo el pago de los cánones causados desde el 27/10/2017 teniendo un saldo de \$899.845 e intereses debidos por \$8.301.894 al 19/7/2018.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda correspondió por reparto el día 31 de agosto de 2018 (f.44), fue admitida el 1 de noviembre de 2018, (fls.48); Mediante auto de fecha 14 de febrero de 2021, se tuvo por notificado al demandado por conducta concluyente de conformidad con el artículo 301 del CGP y se ordenó contabilizar los términos para que ejerciera su derecho de defensa y de contradicción. Trascurrido el término, el demandado guardó silencio por lo que las diligencias ingresaron al despacho para proferir sentencia de instancia.

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **4.1.- Problema Jurídico a resolver.**

El litigio 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 DIEGO IGNACIO GUALTEROS CHAVEZ, en calidad de locatario incumplió el referido contrato.

Antes de entrar a resolver el problema jurídico planteado, esta instancia debe indicar que se encuentran estructurados los presupuestos jurídico procesales para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, y que no se advierte la configuración de causal alguna de anulación de la actuación procesal.

Ahora bien, el Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y practicas mercantiles vigentes para entonces, 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."

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son, consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.) y de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento. Efectivamente, tal como se desprende del documento aportado por la parte demandante, visto a folios 2 a 11 se encuentra probada la existencia del contrato de Leasing o arrendamiento financiero suscrito entre el BANCO BBVA COLOMBIA, en calidad de arrendador y por la otra DIEGO IGNACIO GUALTEROS CHAVEZ en calidad de LOCATARIO, el día 13 de diciembre de 2016, cuyo objeto consistió en que el banco entregaba *al LOCATARIO la tenencia de los inmuebles* del apartamento No. 402, parqueadero No. 04 que forman parte del edificio TORRES DE MAYPORE ubicado en la calle 16 No.13-157 de Chiquinquirá, inmuebles distinguidos con los folios de matrícula 072-85622 y 072-85615 cuyos linderos están descritos en la escritura pública No.2617 del 22/12/16 de la Notaria Primera de Chiquinquirá, para que lo usara y disfrutara, pagando los cánones mensuales pactados correspondientes a la suma de \$1.089.017.79, durante el plazo de 240 meses. Al vencimiento el **locatario** restituiría el inmueble al banco, a menos que optara por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición, siempre y cuando hubiese pagado la totalidad de los cánones.

Por disposición del artículo 244 del C. G. del P., el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen

credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

De acuerdo a lo anterior, tenemos que el contrato de leasing aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C. Ahora bien, respecto del incumplimiento invocado por el actor, el artículo 384 del C.G. del P., señala que por tratarse de un proceso especial debe adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentando con la demanda como prueba el contrato de arrendamiento y además se debe indicar la causal de incumplimiento; dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación de los contratos de leasing citados; de igual manera invocó como causal de incumplimiento la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento pactados en el contrato de Leasing al mencionar en los hechos de la demanda que "5. El locatario o deudor además de los cánones adeudados al momento de presentar esta demanda, se encuentra atrasado o incumpliendo en sus pagos de los cánones causados desde el 27 de Octubre de 2017 y hasta la fecha, teniendo un saldo de \$899.845 e intereses de plazo debidos por \$8.301.894 al 19-07-2018..."; razón por la cual, hizo uso de la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA<sup>1</sup> sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA el LOCATARIO renunció a los requerimientos para constitución en mora en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el pluricitado contrato.

Evidencia este despacho que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad mensual una vez vencido cada periodo, tal como contempla la cláusula novena del contrato (folio 4) y como quiera que la parte demandada, pese a que fue enterada de la iniciación del proceso del epígrafe, no probó el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamientos, tal situación, da lugar a la terminación del contrato y la restitución de los respectivos inmuebles.

En ese orden de ideas, el numeral 3 del artículo 384 de nuestro ordenamiento procesal civil prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez debe proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de los bienes dados en tenencia.

---

<sup>1</sup> "CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes razones: 1. El pago no oportuno del canon. (...)".

## V. COSTAS

Conforme al artículo 365 del CGP., el despacho resolverá en relación con la condena en costas bajo el siguiente supuesto normativo: “Se condenará en costas **a la parte vencida en el proceso**, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o un amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.”. Negrilla fuera de texto.

Ahora, atendiendo el concepto de costas procesales que comprende el de agencias en derecho entendidas como los gastos de apoderamiento en que ha incurrido el demandante aun cuando hubiese litigado personalmente, se procederá a su fijación en el presente trámite, conforme lo prescribe el numeral 2º del artículo 365 citado.

Para fijar las agencias en derecho deben aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura, así en el artículo 5º numeral 1º, procesos declarativos en general se establece: “a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5 % y el 15 % de lo pedido”. Así las cosas, el despacho considera prudente tasar las agencias en derecho en cuantía del cinco (5%) del valor de lo adeudado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Chiquinquirá**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO.- DECLARAR** terminado por mora en el pago de los cánones pactados, el contrato de leasing habitacional – arrendamiento de vivienda urbana del 13 de diciembre de 2016 suscrito entre **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA BBVA COLOMBIA**, en calidad de arrendador y por la otra **DIEGO IGNACIO GUALTEROS CHAVEZ** en calidad de locatario, respecto de *los siguientes inmuebles*: apartamento No. 402 parqueadero No. 04 que forman parte del edificio TORRES DE MAYPORE ubicado en la calle 16 No.13-157 de Chiquinquirá; distinguidos con folios de matrícula 072-85622 y 072-85615 cuyos linderos están descritos en la escritura pública No. 2617 del 22/12/16; por lo expuesto.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de la anterior declaración, ORDENAR LA RESTITUCIÓN y entrega material al demandante **BANCO BILBAO VIZCAYA**

**ARGENTARIA COLOMBIA BBVA COLOMBIA** del bien inmueble anteriormente relacionado, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

**TERCERO.-** Cumplido el término anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone **COMISIONAR** al municipio de Chiquinquirá para que practique la respectiva diligencia, autoridad a la que se estableció el procedimiento para práctica de diligencias comisionadas por los jueces, en calidad de autoridad de policía; otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega del inmueble "apartamento No. 402 parqueadero No. 04 que forman parte del edificio TORRES DE MAYPORE ubicado en la calle 16 No.13-157 de Chiquinquirá; distinguidos con folios de matrícula 072-85622 y 072-85615". Valga mencionar que el comisionado deberá tener en cuenta lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura que suspendió en todo el territorio nacional, las diligencias de entrega de bienes, especialmente lo dispuesto en la Circular CSJBOYC21-108 del 03 de mayo de 2021.

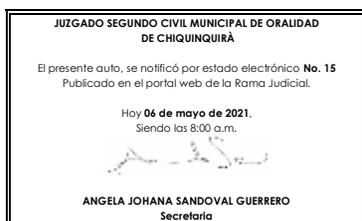
Para tal efecto se libraré exhorto comisorio con los insertos y anexos del caso.

**CUARTO:** No hay lugar a decretar levantamiento de medidas cautelares por cuanto no se decretaron en la presente acción.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Liquídense.

**SEXTO:** De conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, fíjese como agencias en derecho el 5% del valor adeudado, es decir la suma de \$2.360.000.

**SEPTIMO:** En firme esta decisión y cumplido lo ordenado en ella archívense definitivamente las diligencias. Déjese las constancias de rigor.



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**EDITH MILENA RÁTIVA GARCÍA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**EDITH MILENA RATIVA GARCIA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL CHIQUINQUIRA**

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:

**520580c918471ee514cbb47c9af61f157a45e4afcdb7107d8873e9e65159096a**

Documento generado en 06/05/2021 03:02:21 PM

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