

**11 de abril de 2024.-** A Despacho para dictar sentencia, teniendo en cuenta que la parte demandada no contesto la demanda. Provea

MANUEL ANTONIO MAZABUEL MEDINA  
Secretario



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA  
POPAYAN CAUCA  
j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Popayán, once de abril de dos mil veinticuatro

**RADICADO: 1900140030022023-00385-00**

**PROCESO: RESTITUCION DE TENENCIA  
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
DEMANDADO: GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA**

**SENTENCIA N° 097**

**I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO**

Se procede a dictar sentencia en el proceso de RESTITUCION DE TENENCIA INMUEBLE ARRENDADO 2023-00385 propuesto por BANCO DE OCCIDENTE S.A., con intermediación de apoderado judicial en contra de GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA acorde con lo dispuesto en el artículo 278.2 del Código General del Proceso, el cual estipula que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial en el evento en que no existan pruebas por practicar sin convocarse a audiencia inicial de que trata el artículo 372, ibídem.

**II ANTECEDENTES:**

**2.1 Presupuestos facticos.**

Los hechos relevantes al caso, se resumen así:

BANCO DE OCCIDENTE S.A. celebró por documento privado un contrato de Leasing Financiero No. 80135682 que respalda la obligación 180135682, suscrito el día 7 de noviembre de 2019 por el término de doscientos cuarenta meses (240) contados a partir del 23 de enero de 2020 y así sucesivamente el 23 de cada mes, hasta el día 23 de diciembre de 2039, siendo la fecha de la última cuota, por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$120.055.600) valor de los dos bienes inmuebles consistentes en un apartamento demarcado con el número 304 A torre A y un garaje demarcado como 6C, ubicados en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat y con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán.

Las partes acordaron de manera expresa las siguientes:

Duración del contrato: 240 MESES

Fecha de Iniciación: 23 de diciembre de 2019

Fecha de Terminación: 23 de diciembre de 2039

Fecha de pago Primer Canon: 23 de enero de 2020

CANON: \$1.087.407 UN MILLON CIENTO TRES CUATROCIENTOS SIETE PESOS

5.1. Forma de Pago: vencido

5.2. Forma de cálculo del canon: fijo

5.3. Periodo de Pago: mensual

5.4. Periodo de variación: ninguno

La parte actora manifiesta en su demanda que el ejecutado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el 23 de marzo de 2023

Refiere que no han pagados los cánones relacionados a la fecha y en consecuencia hay incumplimiento por parte del locatario.

## **2.2 Pretensiones.**

1. Se declare judicialmente terminado el contrato de Leasing Financiero No. 180135682 que respalda la obligación 180135682, suscrito entre BANCO DE OCCIDENTE y GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA en calidad de locatario por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida respecto de los dos bienes inmuebles detallado anteriormente.
2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene al demandado GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA la entrega de los bienes inmuebles arrendados en virtud del CONTRATO DE LEASING No. 180135682 que respalda la obligación 180135682, correspondiente al apartamento No. 304 A torre A y garaje 6C ubicados en la transversal 9 #56 N -78 CONDOMINIO MONSERRAT en la ciudad de Popayan, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 Y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán.
3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los dos bienes inmuebles a la entidad demandante correspondiente al apartamento 304 A y garaje 6C, ubicados en la transversal 9 #56 N -78 condominio MONSERRAT en la ciudad de Popayan, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán.

La parte actora presentó como pruebas documentales:

- CONTRATO DE LEASING No. 180135682 que respalda la obligación 180135682
- Certificado de Avalúo Catastral No 4010-863872-63293-0 del El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
- Certificado de Avalúo Catastral No 3569-726277-41240-0 del El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
- Certificado expedido por la superintendencia financiera el cual faculta a mi poderdante.
- Certificado de tradición con matrículas inmobiliarias 120-210643 y 120-210449.

### **III SINOPSIS PROCESAL**

La demanda Abreviada de Restitución de Bien inmueble Arrendado fue admitida mediante providencia de fecha del 22 de noviembre de 2023 y en ella se dispuso dar traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días, notificación que debía surtir en la forma prevista por en el artículo 8° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022 y se ordenó que el demandado debía acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y presentar recibos o en su defecto consignar los dineros que por concepto de cánones de arrendamiento se causen durante el proceso para ser oído en el proceso.

Una vez notificado al demandado, en la forma consagrada en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 al correo electrónico [guillermo.toro83@gmail.com](mailto:guillermo.toro83@gmail.com), el día 11 de enero de 2024, como consta en el certificado del acuse de recibo de la empresa. PRONTO ENVIOS.

El demandado no contestó la demanda, a pesar de haber sido notificado de la admisión de la demanda.

### **IV. Presupuestos Procesales:**

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditadas, por cuanto tanto la persona jurídica legalmente representada, tienen capacidad para comparecer al juicio y para ejercer sus derechos y adquirir obligaciones. El derecho de postulación se ha ejercido por los litigantes, y el de réplica fue garantizado a la parte pasiva, quien no hizo uso de este derecho. La tramitación del proceso se ha surtido ante juez competente y el libelo introductorio satisface todos los requisitos de una demanda en forma.

Este juzgado, acorde con el artículo 18.1 del C.G.P, es competente para conocer en primera instancia de los procesos de menor cuantía, en concordancia con el artículo 28.7 sobre el lugar donde estén ubicados y 26.6 que trata sobre la tenencia que determina la cuantía, por el valor catastral de los inmuebles ascienden de \$72.373.000, valor que se ajusta al señalado por la parte actora como de menor cuantía.

### **V. Legitimación en la causa**

La legitimación en la causa proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídica-sustancial, en el caso concreto, por activa está legitimada la persona quien tiene la calidad de arrendador y por pasiva en la parte está representado por el locatario, mismo que fue objeto del contrato de tenencia donde intervinieron las dos partes.

### **VI. Control de legalidad.**

En atención a lo dispuesto en el numeral 8o del artículo 372 del C.G.P y el artículo 132 de la misma norma, la suscrito Juez, ejerce el control de legalidad para sanear los vicios que pudieren acarrear nulidades dentro del proceso. En el presente caso, no se advierte irregularidades o vicios que afecten derechos de las partes, o actuaciones que invaliden lo actuado dentro del trámite de la presente acción.

## **VII. La acción invocada.**

El artículo 384 y subsiguientes en concordancia con la ley 820 de 2003 y artículo 518 del código de comercio.

Visto lo anterior, el Juzgado procede a dictar la sentencia correspondiente lo cual se hará previas las siguientes:

## **VIII CONSIDERACIONES:**

Conforme a los dictados de la doctrina y la jurisprudencia, para que la relación jurídica procesal se desenvuelva en un ámbito de validez y permita al funcionario de instancia definir la controversia, son indispensables ciertos requisitos que se denominan presupuestos procesales.

Entre éstos se cuentan, la demanda en forma, la competencia del Juez, la capacidad de las partes y la personería de sus representantes o legitimación en el proceso.

En el presente caso, la demanda presentada por la abogada Jimena Bedoya Goyes en representación del BANCO DE OCCIDENTE S.A. se ajustó a las exigencias de los artículos 82,83, 89, 384 y 385 del Código General del Proceso y ley 820 de 2003, y artículo 518 del Código de Comercio por lo que fue admitida. Este es el Juzgado competente para el conocimiento del asunto, en razón de la cuantía, ubicación de los inmuebles, naturaleza de la pretensión. Tanto demandante como el demandado son personas presuntamente capaces para obligarse a comparecer en juicio, es decir en ejercicio de la capacidad civil general establecida por el artículo 1503 del Código Civil.

Los otros requisitos indispensables para que se desate la litis conforme a derecho, son los de la pretensión denominados presupuestos materiales para la sentencia de fondo.

En razón a lo establecido en el artículo 22 numeral 1º. de la Ley 820 de 2003, es causal para la terminación del contrato la no cancelación en forma oportuna de los cánones de arrendamiento y reajustes dentro del término estipulado.....”

El artículo 384 parágrafo 1º del Código General del Proceso que establece: A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente caso, se cumplen a cabalidad éstos requisitos por las siguientes razones:

BANCO DE OCCIDENTE como arrendador, celebró por documento privado un contrato de Leasing Financiero No. 80135682 el día 7 de noviembre de 2019 por el término de doscientos cuarenta meses (240) contados a partir del 23 de enero de 2020 y así sucesivamente el 23 de cada mes, hasta el día 23 de diciembre de 2039 siendo la fecha de la última cuota , que respalda la obligación 180135682, por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$120.055.600) que corresponde al avalúo comercial de los dos bienes inmuebles, consistente en un apartamento con el numero 304 A torre A y un garaje demarcado con

6C, ubicado en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat de la ciudad de Popayán, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán.

El actor presentó con la demanda la prueba sumaria del contrato de Leasing Financiero No. 0135682 suscrito el día 7 de noviembre de 2019 donde consta que el BANCO DE OCCIDENTE es propietario de los dos bienes inmuebles como se constató en los certificados de tradición Nos. 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán, consistente en un apartamento demarcado con el numero 304 A torre A y un garaje demarcado con 6C, ubicados en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat en la ciudad de Popayán y el señor GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA ostenta la calidad de locatario de dos bienes inmuebles, por el termino 240 meses y con un canon mensual de \$1.108.407 incluye costo financiero del 0.76% mensual equivalente al 9.8% efectivo anual.

Por otro lado, La Honorable Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia conocida ha venido sosteniendo que como los hechos negativos de negación absoluta o indefinida no son susceptibles de prueba directa, le basta al arrendador afirmar que no se han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que hayan de tenerse por ciertos tales hechos, en tanto que el arrendatario no contestó la demanda y no presentó todos los recibos de pago de los cánones de arrendamiento, por lo tanto no presentó prueba del hecho afirmativo del pago ese si susceptible de ser probado directamente.

El numeral 4° del artículo 38 señala: (...) *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*

*Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.*

Ahora bien, cuando la demanda se funda en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el demandado no será oído en el proceso si no acredita haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados que el demandante señaló en esta demanda.

Con tal fin, si el demandado no ha pagado o ya lo hizo pero no tiene como probarlos, debe consignar nuevamente los cánones, en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado y la cual debe acompañarse al contestar la demanda.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado, debe acreditar que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento.

De lo anterior se colige que no siempre que el demandado consigna para ser oído cuando contesta la demanda, es porque ha incurrido en mora, en

efecto, puede suceder que el demandado haya pagado pero al momento de contestar la demanda tenga extraviados los recibos, o no le hubieren expedido o que les tenga retenido en la cuenta bancaria. En tal caso, la consignación se hace con fines de cumplir una carga para ser oído, y no con el propósito de extinguir ese crédito.

Siendo esto así, ningún esfuerzo se requiere para llegar a la conclusión de que la mora al demandado imputada tenía plena vigencia al momento de ser promovida la acción.

El trámite legal se ha cumplido normalmente y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, administrando justicia en nombre de la República d Colombia y por autoridad de la ley,

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR EXTINGUIDO POR MORA** en el pago de la renta, el contrato de Leasing Financiero No. 80135682, que respalda la obligación 180135682 suscrito el 7 de noviembre de 2019 entre el BANCO DE OCCIDENTE y el señor GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA como locatario de dos bienes inmuebles consistentes en un apartamento demarcado con el número 304 A torre A y un garaje denominado 6C, ubicado en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat de la ciudad de Popayán, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán.

**SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCION** de los dos bienes inmuebles: consistentes en un apartamento demarcado con el número 304 A torre A y un garaje denominado 6C, ubicado en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat con folio de matrícula inmobiliaria No.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán. y con las características antes señaladas a su arrendador BANCO DE OCCIDENTE S.A., o a quien sus derechos represente, la entrega del bien se hará a través de la Inspección Municipal de la Secretaria de Gobierno Municipal de Popayán,

**TERCERO: COMISIONAR** al señor INSPECTOR MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE POPAYAN o quien haga sus veces para que haga entrega de los dos bienes inmuebles consistentes en un apartamento demarcado con el número 304 A torre A y un garaje denominado 6C, ubicado en la transversal 9 #56 N -78 condominio Monserrat de la ciudad de Popayán con folios de matrículas inmobiliarias Nos.: 120-210449 y 120-210643 de la Oficina de Registro de Popayán, a la Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A. Dra. LEILAM ARNGO DUEÑAS al correo electrónico: [djuridica@bancooccidnete.com.co](mailto:djuridica@bancooccidnete.com.co) o a la abogada JIMENA BEDOYA GOYES al correo electrónico: [jimenabedoya@collect.center](mailto:jimenabedoya@collect.center) LIBRESE a la autoridad antes señalada despacho comisorio con los insertos necesarios, con facultades para fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia, en fin resolver las incidencias de carácter adjetivo presentarse en el curso de la misma.

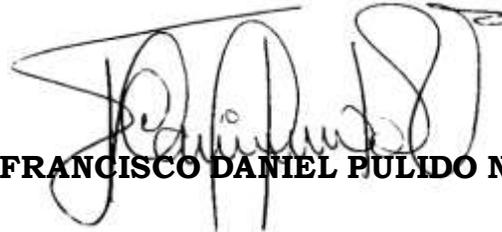
**CUARTO: CONDENAR** al demandado GUILLERMO ALVEIRO TORO GAVIRIA al pago de las costas ocasionadas en éste proceso en favor de la parte demandante. Liquídense por secretaria como lo dispone el artículo 365

del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 4.802.000) a favor del demandante y a cargo del demandado.

**QUINTO:** Una vez ejecutoriada esta providencia y liquidadas las costas correspondientes ARCHIVASE el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:**

**EL JUEZ,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco Daniel Pulido Niño', written over a horizontal line.

**FRANCISCO DANIEL PULIDO NIÑO**

ELZ