

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Rad. 760013103019-2022-00263-00**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 012-2023

SANTIAGO DE CALI, SEIS (06) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES
(2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA POR CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL** propuesta por **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA**, por conducto de apoderado judicial, contra **JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES**.

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

PRIMERO: Por documento privado, el día 22 DE JULIO DE 2019, JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES, suscribió el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR (arrendamiento financiero) No. 07469616636740 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 siguiente bien mueble: CASA No. 147 ETAPA 6 DE LA PARCELACION CAMPESTRE PRADERAS DE VERDE HORIZONTE, ubicada en el CORREGIMIENTO PEON del Municipio de Jamundí, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la ESCRITURA PUBLICA No. 3616 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE CALI CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-1008187 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI.

SEGUNDO: El término de duración del contrato de arrendamiento LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR No. 07469616636740, fue pactado a DISCIENTOS CUARENTA (240) MESES, contados a partir del 02 DE MAYO DE 2019.

TERCERO: En desarrollo de lo establecido en la Circular Externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera, dictada con el fin de mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria

declarada por el Gobierno Nacional mediante Resolución No. 385 de 12 de marzo de 2020, con ocasión del coronavirus COVID-19 y la adopción de medidas para hacer frente al virus, la entidad demandante concedió Cuatro meses de gracia para el pago de las cuotas de amortización del crédito, a solicitud y con aceptación de los deudores, que corrió entre los cánones del 05 de Abril de 2020 al 05 de julio de 2020.

CUARTO: En desarrollo del PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO A DEUDORES (PAD) implementado por la entidad acreedora, en cumplimiento de lo dispuesto por la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera, dictada para dar continuidad a la estrategia de gestión de riesgos establecida por las Circulares 007 y 014 de 2020 de la misma entidad, las partes redefinieron condiciones del crédito, otorgando un período gracia de Cuatro meses, a partir de la cuota del 05 de abril de 2021 al 05 de julio de 2021 y una ampliación del plazo de Tres meses.

QUINTO: Con el alivio de Ocho cánones más la ampliación del plazo en 3 meses, más el plazo inicial de 240 meses, el nuevo Plazo fue pactado en 251 MESES, contados a partir del 02 DE MAYO DE 2019.

SEXTO: Pese al alivio acordado con el deudor, incurrió en mora en el pago de sus obligaciones a partir del 05 DE OCTUBRE DE 2022.

SEPTIMO: El canon o precio inicial del arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR No. 07469616636740, fue la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$3.722.588.00) según lo estipulado en la Clausula NOVENA del Contrato Leasing, pagadero el día 05 de cada mes, por mensualidades vencidas, como consta en la Simulación Financiera por Cuenta.

2. PRETENSIONES

PRIMERO: Que se declare judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR No. 07469616636740 consignados en el documento firmado el día 22 DE JULIO DE 2019 entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA como arrendador y JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES en calidad de Locatario, por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos, y que hace relación al inmueble detallado anteriormente.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución o entrega del bien mueble referido a la demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA, si no lo hiciere en forma voluntaria que se comisione a la autoridad competente, de las siguientes características: CASA No. 147 ETAPA 6 DE LA PARCELACION CAMPESTRE PRADERAS DE VERDEHORIZONTE, ubicada en el CORREGIMIENTO PEON del Municipio de Jamundí, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la ESCRITURA PUBLICA No. 3616 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARIA VEINTITRES DEL

CIRCULO DE CALI CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-1008187 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI.

TERCERO: Que se condene en costas a los demandados incluyendo las Agencias en Derecho.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 01 de noviembre de 2022, siendo admitida mediante auto del 08 de noviembre de 2022, el demandado **JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES** quedo notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el 05 de diciembre de 2022, dentro del término no contestó la demanda y no aportó constancia de pago de los cánones en mora.

Así las cosas, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibidem, previa las siguientes:

IV. 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 en su calidad de persona jurídica la demandante y natural el demandado tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderado judicial.

La demanda formalmente considerada, reunió 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.

A la demanda 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 la sociedad demandante pide

declarar la terminación del CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR (arrendamiento financiero) No. 07469616636740, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como PROBLEMA JURÍDICO debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y, por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el Contrato de Leasing Habitacional, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; el demandado a pesar de haber sido notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 no contesto la demandada y no acreditó el pago de los cánones adeudados, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR (arrendamiento financiero) No. 07469616636740. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; 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 contrato de leasing es atípico, consensual, de adhesión, plurilateral, oneroso, conmutativo, de ejecución sucesiva, mercantil, orientado a financiar bienes productivos y cuya naturaleza jurídica se ha asimilado a la del contrato de arrendamiento, por cuanto que el usuario de este contrato obtiene el uso y disfrute del bien, por un periodo determinado, por un precio cierto y una opción de compra; así mismo, se traslada contractualmente al usuario la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.

Asimilándose el contrato de leasing al contrato de arrendamiento, ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR (arrendamiento financiero) No. 07469616636740, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; el demandado no fue escuchado conforme el inciso 1 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P. pues no demostró haber consignado los cánones adeudados y por lo tanto no contestó la demanda, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR (arrendamiento financiero) No. 07469616636740 celebrado entre **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA y JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES** como locatario, referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

- CASA No. 147 ETAPA 6 DE LA PARCELACION CAMPESTRE PRADERAS DE VERDEHORIZONTE, ubicada en el CORREGIMIENTO PEON del Municipio de Jamundí, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la ESCRITURA PUBLICA No. 3616 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE CALI CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-1008187 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI (FI 23 A 50 Documento 002 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA al demandado **JULIAN EDUARDO RODRIGUEZ CIFUENTES** hacer entrega a la entidad demandante **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA** el bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descritos anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el numeral precedente, desde ahora se ordena comisionar al Juez Civil Municipal de Jamundí- Reparto, para que lleve a cabo la diligencia de entrega al demandante **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., BBVA COLOMBIA**, del bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$7.988.288.00 m/cte,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).

NOTIFIQUESE,
LA JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 019 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: FEBRERO 07-2023



NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **cfe5f9026b2c7599627adad66b25053e867c1138bd1b8e0920acc090067f8ab7**

Documento generado en 06/02/2023 09:05:26 AM

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