

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
RAD: 760013103019-2022-00162-00**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 005-2023**

SANTIAGO DE CALI, VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL  
VEINTITRES (2023)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA POR CONTRATO DE LEASING** instaurado por **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA** por conducto de apoderado judicial, contra **YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS**.

**II- ANTECEDENTES**

**1. HECHOS**

**PRIMERO:** EL BANCO DAVIVIENDA S.A., entidad demandante, BANCO DAVIVIENDA S.A celebro contrato de arrendamiento financiero mediante CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No 06001015100110687 de fecha 06 de diciembre de 2018, con el demandado YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS arrendatario sobre el inmueble ubicado dirección CASA No. 17 INTERMEDIA TIPO Y EL PARQUEADERO No. 107 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS DEL CANEY CARRERA 85C No. 28-66, CALI (V), departamento del Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 370-711635 Y 370-711839 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No.4471 del 21 de noviembre de 2018 de la notaria 3 del circulo notarial de Cali ( FI 61 a 71 Documento 003 Cuaderno Principal Expediente Electrónico )

**SEGUNDO:** Por petición del señor YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS, el 30 de diciembre de 2020 se suscribió OTRO SI del contrato No. 06001015100110687, con el objetivo de modificar el plazo inicialmente acordado en el contrato, disminuyendo el canon mensual inicialmente pactado.

**TERCERO:** El contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el termino de 219 meses, contados a partir del 30 de enero de 2021 y el arrendatario, se obligó a pagar el canon mensual de \$ 1,745,000,00; pago que debía efectuar por cada MES VENCIDO. Este acuerdo de voluntades, contempla la OPCION DE COMPRA, mediante la cual el arrendatario podrá ADQUIRIR EL INMUEBLE, una vez haya cumplido con el PAGO de todos los 219 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

**CUARTO:** El demandado a la fecha de la presentación de la demanda no ha cancelado el valor de los cánones mensuales desde el 30 de mayo de 2021.

**QUINTO:** El demandado renunció expresamente al requerimiento legal para ser constituidos en mora, tal como lo establece la cláusula vigésima sexta del contrato de leasing, sin embargo, no obstante, a pesar de los requerimientos hechos al locatario, estos no han sido canceladas al BANCO DAVIVIENDA.

**SEXTO:** Que en atención al artículo 245 del CGP. y en cumplimiento de los dispuesto en la Ley 2213 de 2022; el contrato de leasing y la escritura de compraventa se encuentra en custodia del banco y serán aportados al expediente en caso de que el despacho lo requiera.

## 2. PRETENSIONES

**PRIMERO:** Se declare el incumplimiento del Contrato de Leasing Habitacional por parte de(l) el(los) locatario(s) (arrendatario(s)) señor(es) YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS a favor de mi representado BANCO DAVIVIENDA S.A.

**SEGUNDO:** Que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento financiero y otro sí No. 06001015100110687, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador, y los señores YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS, como arrendatario(s), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

**TERCERO:** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE que el(los) señor(es), YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS ocupan en su calidad de LOCATARIOS (ARRENDATARIOS), distinguido con la nomenclatura urbana con la dirección

CASA No. 17 INTERMEDIA TIPO Y EL PARQUEADERO No. 107 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS DEL CANEY CARRERA 85C No. 28-66, CALI (V). Estos inmuebles corresponden los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-711635 Y 370-711839 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**CUARTO:** Que de conformidad con el artículo 384, en concordancia con el artículo 37 de la ley 820 de 2003, no se escuche a los demandados hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y que se llegue a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, así como si no aporta constancia alguna que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización, servicios públicos domiciliarios y las cuotas de expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias por concepto de propiedad horizontal, y demás obligaciones adquiridas en el contrato de Leasing.

**QUINTO:** Que ejecutoriada la sentencia sin que los demandados le hayan dado cumplimiento a la orden de restitución, su despacho fije la fecha para la práctica de la respectiva diligencia CONFORME LO ORDENA LA LEY.

**SEXTO:** Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos judiciales incluyendo agencias en derecho.

### III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 09 de agosto de 2022, siendo inadmitida el 16 de agosto de 2022, subsanada en termino y debida forma, se admitió siendo admitida mediante auto del 01 de septiembre de 2022, el demandado **YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS** quedo notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el 18 de noviembre 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 de arrendamiento financiero y otro sí No. 06001015100110687, 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 contestó 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 de Leasing y otro sí No. 06001015100110687,. 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 de Leasing y otro sí No. 06001015100110687– con opción de compra, 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 de Leasing y otro sí No. 06001015100110687 celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en calidad de arrendador, y **YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS** como locatario, referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

- CASA No. 17 INTERMEDIA TIPO Y EL PARQUEADERO No. 107 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS DEL CANEY CARRERA 85C No. 28-66, CALI (V), departamento del Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria Nos. 370-711635 Y 370-711839 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición No.4471 del 21 de noviembre de 2018 de la notaria 3 del circulo notarial de Cali ( FI 61 a 71 Documento 003 Cuaderno Principal Expediente Electrónico )

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** al demandado **YEISON ELOY JIMENEZ GRANADOS** hacer entrega a la entidad demandante **BANCO DAVIVIENDA 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.

**TERCERO:** Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar *al Juez Civil Municipal de Cali-Reparto, exclusivo para el conocimiento de despachos comisorios de conformidad con el Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, para que lleve a cabo la diligencia de entrega al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, 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 **\$19.107.750.00**, 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  
LA JUEZ**



**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: **9ea3df0afb2d0d8c4ed76696d4d873aced04299ee29333ebad00aeca31443010**

Documento generado en 25/01/2023 01:08:52 PM

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