

Radicación No. 76001-31-03-004-2021-00256-00  
Proceso: Verbal  
Demandante: Banco BBVA  
Demandado: Carolina Llanos Conde

**SENTENCIA No.  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, seis (06) de abril de dos mil veintidós (2022)

**I. Asunto a resolver.**

Ha pasado a despacho para decisión de fondo el presente proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA contra CAROLINA LLANOS CONDE.

**II. Antecedentes.**

**1. De la demanda.**

Mediante apoderada judicial el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA demandó a la señora CAROLINA LLANOS CONDE, para que se declare la terminación del contrato de leasing financiero No. **07469600324409** de agosto 23 de 2016 y como consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Guaduales de Verde Alfaguara Casa 28 Etapa 2 P.H. en la Avenida Santo Domingo Callejón Los Naranjos del Municipio de Jamundí, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 370-924238 cuyos linderos especiales que lo determinan se encuentran consignados en la demanda, los que para todos los efectos legales se dan por reproducidos en la presente providencia. Igualmente, solicita se condene en costas a la parte demandada.

**2. De los hechos.**

Como fundamento de sus pretensiones expuso los siguientes hechos que se compendian:

El BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA celebró contrato de leasing habitacional No. **07469600324409** de agosto 23 de 2016 con la demandada CAROLINA LLANOS CONDE sobre el bien ubicado en la en el Conjunto Residencial Guaduales de Verde Alfaguara Casa 28 Etapa 2 P.H. en la Avenida Santo Domingo Callejón Los Naranjos del Municipio de Jamundí, por el término de 267 meses con un canon mensual de \$2.080.559,00 mes vencido. Que el arrendatario podrá adquirir el inmueble una vez haya cumplido el pago de los 267 cánones adeudados y las demás obligaciones del leasing. Que el demandado se encuentra en mora de cancelar los cánones del 03 de mayo al 02 de junio de 2021, 03 de junio al 02 de julio de 2021, del 03 de agosto al 02 de septiembre de 2021 y del 02 de septiembre al 02 octubre de 2021.

**3. Actuación Procesal.**

La demanda fue presentada el 21 de octubre de 2021, y una vez reunidos los requisitos legales exigidos para ello, el Juzgado la admitió conforme con lo solicitado en la demanda, auto que fue notificado al actor por estado y a la sociedad demandada de conformidad a lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, sin contestar la demanda, ni proponer excepciones.

Encontrándose surtido el trámite legal y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir lo que en derecho corresponde.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.**

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos y las partes están legitimadas en la causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento o leasing de que da cuenta la demanda.

#### **2. Problema Jurídico**

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia, a ordenar la restitución del bien mueble al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

#### **3. De la Restitución de Tenencia.**

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago<sup>1</sup>, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada *per se* la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

---

<sup>1</sup> Sentencia C-122 de 2004, precisa así: "Los numerales 2 y 3 del párrafo 2 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establecen que en las demandas de restitución de inmueble arrendado por falta de pago, el arrendatario demandado sólo podrá ser oído en el proceso si presenta la prueba documental, en que obre el pago correspondiente a los tres últimos períodos"

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que “*Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago*”<sup>2</sup>.

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación de este.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerse como plena prueba.

#### **4. Del caso en estudio.**

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones estipulados, causal que no fue desvirtuada por la arrendataria, pues no contestó la demanda.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del párrafo 3º del Art. 384 del C.G.P., toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo esta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse alas pretensiones de la demanda.

De conformidad con lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

1º.- DECLARAR terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 07469600324409, suscrito el 02 de febrero de 2018 entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA y la señora CAROLINA LLANOS CONDE como arrendadora la primera y arrendataria la segunda, sobre el bien allí descrito.

2º.- ORDENAR a la demandada CAROLINA LLANOS CONDE restituir a la entidad demandante el bien ubicado en la ubicado en el Conjunto Residencial Guaduales de Verde Altaguara Casa 28 Etapa 2 P.H. en la Avenida Santo Domingo Callejón Los Naranjos del Municipio de Jamundí, lo cual deberá hacer

---

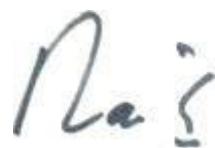
<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas. Marzo y Abril de 1.956 G.J.T LXXXII, Nums 2165 y 2166.

dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la restitución con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario. En éste último evento, se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales de Jamundí), para la entrega definitiva del bien inmueble, a quien se le librará el despacho comisorio con los insertos del caso.

3.- CONDENAR en costas a la demandada. TASENSE en su oportunidad.

**NOTIFIQUESE**

El Juez,



**RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO**

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **051** DE HOY **Abr. 08- 2022**  
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS  
Secretaria