

PROCESO: VERBAL - RESTITUCION DE TENENCIA.  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH.  
RADICACION: 760013103001-2020-00186-00.

Sentencia de Primera Instancia # 18.  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, cuatro (4) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

*I. Objeto de la providencia.*

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución de bien mueble arrendado bajo la modalidad de leasing, formulada por el BANCO DAVIVIENDA S.A, contra DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH.

*II. Antecedentes.*

BANCO DAVIVIENDA S.A., entregó a la locataria DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH, mediante el contrato de leasing habitacional # 060010178001961396, los inmuebles ubicados en la carrera 36 D Oeste 240 de esta ciudad, que pertenecen al Conjunto Multifamiliar Rincón de Cristales, apartamento # 402 F, parqueadero # 13 y parqueadero 204 semisótano, identificados con los folios de matrícula # 370- 953450, 370-953489 y 370-953680 respectivamente.

El contrato de leasing se suscribió bajo las siguientes estipulaciones:

El contrato de leasing se suscribió el día 26 de julio de 2019 a término de ciento ochenta (180) meses, contados a partir del 26 de agosto de 2019 en el cual se estipulo un canon mensual de \$4.085.000. Además el acuerdo contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el bien mueble con el pago de todos los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Según la demanda, el locatario incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, desde el mes de octubre de 2019.

La pretensión se contrae a que se declare el incumplimiento del contrato de leasing habitacional # 060010178001961396, su consecuente terminación y se ordene a la demandada la restitución de los bienes inmuebles objeto de dicho contrato.

*III.- Actuación procesal.*

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió de la siguiente forma:

La demandada DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH por medio de aviso, tal como consta en el documento # 09 del expediente virtual.

La demandada, dentro del término de traslado, guardó silencio frente a los hechos de la demanda y no propuso excepciones o formuló oposición, al igual que tampoco efectuó el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de pagar.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir.

*IV.- Consideraciones.*

*1.- Presupuestos procesales.*

Los presupuestos procesales indispensables para la valida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente,

capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de leasing financiero cuya terminación se deprecia, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado (páginas 25 a 43 del documento # 03 expediente virtual).

2.- El arrendamiento financiero, alquiler con derecho de compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de leasing, suscrito el 26 de julio de 2019 (páginas 25 a 43 documento # 03 expediente virtual), cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

4.- La demandada quedó notificada por medio de aviso, del auto admisorio de la demanda, tal y como consta en el documento # 09 del expediente virtual, y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo ante dicha ausencia de oposición, dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., es decir, proferir sentencia escrita ordenando la restitución deprecada en la demanda.

De igual forma, frente a la notificación de la parte demandada, es pertinente hacer las siguientes aclaraciones para despejar cualquier duda acerca de la efectividad y validez de dicha actuación:

A). Mediante auto de 9 de julio de 2021 (documento # 10 expediente virtual), se resolvió la solicitud de la parte demandante que había presentado el 20 de mayo de 2021 (documentos # 08 y 09 expediente virtual). La solicitud de la parte actora consistía en que se dictara sentencia, pues allegó como anexo de su solicitud, prueba del envío que trata el artículo 292 del CGP a la dirección de notificaciones de la parte demandada; sin embargo, el juzgado se percató, que antes de esa fecha, la parte demandante solo había remitido la citación de que trata el artículo 291 del CGP, pero a una dirección que no coincidía con la informada en el escrito de la demanda y que tampoco coincidía con la indicada en la notificación por aviso ahora allegada, aunado a que no había sido efectiva (documento # 07 expediente virtual), por lo cual, se le requirió para que efectuara nuevamente aquella notificación. Frente al anterior requerimiento, la parte demandante allegó entonces memorial el día 13 de julio de 2021, en el que aclaró que lo sucedido era que se había omitido por su parte, enviar al juzgado el diligenciamiento de la citación de que trata el artículo 291 del CGP a la misma dirección a la que se remitió el aviso, aportando en esta oportunidad la remisión efectiva de dicho citatorio (documentos 12 y 13 expediente virtual).

Así las cosas, se verifica en esta oportunidad, previo a dictar la presente sentencia por parte del juzgado, que a pesar del yerro inicial cometido por el apoderado de la parte demandante, referente a solo haber allegado prueba de la notificación por aviso a la parte demandada sin haber previamente enviado el citatorio de que trata el artículo 291 del CGP con resultado positivo, este fue corregido, pues en fecha posterior se allegó aquella prueba, en la cual se verificó que tal citatorio si fue diligenciado a la dirección de notificaciones informada en el escrito de la demanda y con resultado positivo y con fecha de entrega anterior a la notificación por aviso.

B) De igual forma, debe hacerse la aclaración que el día 17 de marzo de 2021, siendo las 3:55 de la tarde, la demandada DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH, se comunicó con el juzgado por medio de correo electrónico solicitando la siguiente información (ver documento # 11 expediente virtual):

**De:** DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURT <diafranco18@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 17 de marzo de 2021 3:29 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j01cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Radiación 2020-186

Buenas tardes, mi nombre es Diana Franco, me llego una citación, quiero confirmar en que horario podría arrimar para ser notificada o si es posible un número de contacto para poder comunicarme con ustedes y conocer el estado del proceso.

Gracias

DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURT  
CC 29677629

Sin embargo, como a esa fecha (17 de marzo de 2021) la parte demandante no había aportado prueba de la citación de que trata el artículo 291 del CGP a la parte demandada, el juzgado respondió al correo remitido por la pasiva, solicitando que aclarara su solicitud, toda vez que en el correo electrónico remitido por tal demandada, no se informaba de manera clara que comunicación le había sido remitida, ni por parte de que persona, aunado a que no se allegó copia de la citación a que hacía referencia su solicitud. Para mayor claridad se copia el pantallazo de la contestación emitida por el juzgado pocos minutos después del correo remitido por la demandada:

**RE: Radiación 2020-186**

Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j01cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 17/03/2021 3:55 PM

Para: DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURT <diafranco18@gmail.com>

Buena Tarde.

Por favor aclara su solicitud. Gracias.

ATT. Juzgado 1 Civil del Circuito de Cali.

Frente al anterior requerimiento del juzgado, la demandada no se pronunció, amen que posterior a ello, la parte demandante demostró haber remitido a la demandada la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del CGP, notificación que cumple con los requisitos establecidos en aquella norma y que para la fecha de notificación y aun a la presente calenda se encuentra vigente y frente a lo cual, se itera, la parte demandada no allegó pronunciamiento alguno, por lo que la situación presentada, en concepto de este juzgador de instancia, no configura una situación que imponga realizar un control de legalidad, por lo que se entiende que dentro del proceso, se encuentra notificada legalmente dicha parte de la presente demandada, lo que permite proferir la presente sentencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar incumplido por parte de la demandada DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH, el contrato de Leasing habitacional # 060010178001961396, suscrito el día 26 de julio de 2019, con el BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 36 D Oeste 240 de esta ciudad, que pertenecen al Conjunto Multifamiliar Rincón de Cristales, apartamento # 402 F, parqueadero # 13 y parqueadero 204 semisótano, identificados con los folios de matrícula # 370- 953450, 370-953489 y 370-953680 respectivamente, con los siguientes linderos:

**EL APARTAMENTO No.402F BLOQUE F:** NADIR: +7.65 metros con losa de entrepiso común que lo separa del tercer piso. CENIT: +10.10 metros con losa de entrepiso común que lo separa del quinto piso. ALTURA LIBRE POR APARTAMENTO: 2.40 metros. **ÁREA CONSTRUIDA:** 102.74 metros cuadrados y **ÁREA PRIVADA** de 89.52 metros cuadrados. **DEPENDENCIAS:** Consta de sala-comedor, tres (3) alcobas, un (1) estar de tv o habitación, dos (2) baños, vestier, cocina, oficinas y terraza. **LINDEROS:** Del punto de partida uno (1) al punto dos (2) línea recta en distancia de 6.17 metros, con muro estructural común divisorio compartido con

Apto 401F. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada de 15 segmentos de recta en longitud total de 33.66 metros, cuyo primer segmento colinda con el único balcón común de uso exclusivo de 5,55 metros cuadrados que comunica con la sala comedor, con muros estructurales comunes de fachada interior y ventanas comunes que lo separan en parte de vacío a zona verde común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) línea quebrada de 7 segmentos, en distancia de 10.53 metros, con muro estructural de fachada interior, muro estructural común divisorios y ventana común que lo separan en parte de vacío a zona verde común. Del punto cuatro (4) al punto de partida uno (1) en línea quebrada de 33 segmentos de recta, en longitud total de 37.57 metros, con muros estructurales comunes de fachada interior, muro estructural común divisorios y ventanas comunes que lo separan en parte de vacío a zona verde común y en parte del área de servicios y ascensor en punto fijo. El área privada tiene descontadas las áreas de muros comunes estructurales y buitrones. Le corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad: Coeficiente Apartamento No. 402 Bloque F: 0.9925%. Este inmueble se encuentra identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria No.370-953450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**CÓDIGO ÚNICO:** 760010100198100110001906040062. **B) EL PARQUEADERO No.13 PLATAFORMA:** Ubicado en plataforma, cuenta con área privada de 12 metros cuadrados. Sus linderos especiales son: Sentido **NORTE:** Del punto 1 al punto 2 en línea recta con 5,0 ml. Con zona de descargue. **SUR:** Del punto 3 al punto 4 en línea recta con 5,0 ml. Con parqueadero 12. **OESTE:** Del punto 4 al punto 1 en línea recta con 2,4 ml. Con circulación peatonal. **ESTE:** Del punto 2 al punto 3 en línea recta con 2,4 ml. Con circulación vehicular. Le corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad: Coeficiente parqueadero No. 13: 0.1330%. Este inmueble se encuentra identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria No.370-953489 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

CÓDIGO ÚNICO: 760010100198100110001900000101. C) EL PARQUEADERO

No.204 SEMISOTANO: Ubicado en semisótano, cuenta con área privada de 9,6 metros cuadrados. Sus linderos especiales son: Sentido NORTE: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada con 4.36 ml. Con parqueadero 203. SUR: Del punto 3 al punto 4 en línea recta con 4.2 ml. Con Parqueadero 205. OESTE: Del punto 4 al

punto 1 en línea recta con 2.3 ml. Con muro común. ESTE: Del punto 2 al punto 3 en línea recta con 2.14 ml. Con circulación vehicular. Le corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad: Coeficiente parqueadero No.204: 0.1064%. Este inmueble se encuentra identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria No. 370-953680 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. CÓDIGO

2.- Como consecuencia de lo anterior, declarar TERMINADO el contrato de Leasing habitacional # 060010178001961396 suscrito el día 26 de julio de 2019, por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en su calidad de arrendadora y como locataria la señora DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH, sobre los bienes inmuebles indicados en el numeral anterior.

3.- Ordenar a la demandada DIANA ALEXANDRA FRANCO BETANCOURTH, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, proceda a restituir los referidos bienes inmuebles al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A.

4.- Si la demandada no cumpliere de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librará el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.

4.- Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Liquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$908.526.00.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO  
JUEZ

Juzgado 1 Civil del Circuito  
Secretaria

Cali, 05 de noviembre del 2021  
Notificado por anotación en el estado No 187  
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández  
Secretario