

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, 10 de noviembre de 2023

SENTENCIA: DE PRIMERA INSTANCIA
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.
"BANCO BBVA"
DEMANDADO: PAUCA S.A.
RADICACIÓN: 76001 31 03 003 2023 00187-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA" por conducto de apoderado judicial, contra la Sociedad PAUCA S.A.

II. ANTECEDENTES

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA" a través de su apoderado judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento mediante contrato de leasing No.227-1000-13841 de fecha 22 de junio de 2015, que recayó sobre un lote de terrero junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicada en la Carrera 9 No. 4-105 de Cali, identificada con la Matrícula Inmobiliaria No.370-229343, por un término de ciento veinte (120) meses contados a partir del 16 de julio de 2015, por un canon mensual de \$2'737.393.00.

La parte demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 16 de diciembre de 2022 al momento de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero Leasing No. 227-1000-13841 de fecha 22 de junio de 2015, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA" y PAUCA S.A. como locatario o arrendatario, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución y entrega del bien objeto del contrato de leasing a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA", consiste en un lote de terrero junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicada en la Carrera 9 No. 4-105 de Cali, identificada con la Matrícula Inmobiliaria No.370-229343.

Que se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

Correspondió por reparto el conocimiento de la presente demanda el 12 de julio de 2023¹, siendo admitida mediante auto de fecha 11 de agosto de 2023².

Se notificó a la parte demandada mediante correo electrónico de conformidad con lo regulado en el Artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, por medio de la empresa de correo AM MENSAJES el 20 de septiembre de 2023³, allegando al expediente el ACUSE DE RECIBIDO Y LECTURA de la misma fecha, término de traslado que venció el 24 de octubre de 2023 sin que el demandado contestara la demanda ni propusiera excepciones en término. Sobre ello se repara que el escrito de contestación de la demanda fue presentado el 25 de octubre⁴, aunado a que no demostró haber consignado los cánones en mora para poder ser oído, además que el poder otorgado no cumple los requisitos de ley, tal como se expresa en la providencia de esta fecha que aparejadamente se profiere.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 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, la parte demandante y demandada en su calidad de personas jurídicas, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

La demanda reúne 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, apreciación que persiste, además, 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

¹ Archivo No.001 del e.e.

² Archivo No.005 del e.e.

³ Archivo No.007 del e.e.

⁴ Archivo No. 012 a 015 del e.e.

obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 227-1000-13841 de fecha 16 de junio de 2015, por mora en el pago de los cánones por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- En suma, debe decirse que no se observa la concurrencia de los defectos del presupuesto material de la sentencia de fondo, conocidos como excepciones de *litis finitae*, como son la transacción, el desistimiento y la conciliación, como tampoco excepciones mixtas como el pleito pendiente, la existencia de prejudicialidad.

4.- De acuerdo a las normas procesales contenidas en el artículo 384 del C.G.P, el proceso verbal de restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en leasing y la consecuente entrega, ello por la expresa remisión del artículo 385 de la misma obra; 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 causales 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 artículo 2 del Decreto 913 de 1993 define el contrato de arrendamiento financiero o leasing de la siguiente forma:

"Artículo 2º Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing financiero es un tipo negocial especial, al que le resultan aplicables las reglas generales de todo contrato (art. 1996 y ss del Código Civil). En lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, aquel está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, 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 (arts. 2000 y 2003 del C. Civil.) Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades y afirmando el incumplimiento en el pago de los cánones, le corresponde al arrendatario o locatario acreditar que los hizo.

6.- En el caso sometido a estudio, para efectos de probar los hechos y las pretensiones, al proceso se trajo como prueba documental el ya referido contrato de arrendamiento financiero leasing No. 227-1000-13841 de fecha 22 de

junio de 2015⁵, con su clausulado en el que se estableció en el numeral 1º del literal "C" de la CLAUSULA VIGESIMA CUARTA, "CLAUSULA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO" *"El no pago oportuno del canon previsto por un periodo o más."*, por parte del locatario, el cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso.

Además, la sociedad demandada no se opuso a la demanda dentro del término de ley, tal como fue explicado en tanto no puede tenerse en cuenta la contestación por ser extemporánea y no acreditarse el pago de los cánones. Consecuentemente, tratándose de una mora afirmada desde el 16 de diciembre de 2022, este despacho debe dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenar la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que lo impida, correspondiendo todo esto a la aplicación de la ya explicada orden de restitución que consagra el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. Adicionalmente se procede a la condena en costas conforme lo consagran los artículos 365 y 366 del CGP, con la correspondiente estimación de agencias en derecho.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO 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 Financiero No. 227-1000-13841 de fecha 22 de junio de 2015, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA" en calidad de arrendador, y la sociedad PAUCA S.A. como locataria o arrendataria, referente al siguiente bien: Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicada en la Carrera 9 No. 4-105 de Cali, con matrícula inmobiliaria No.370-229343.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a la demandada sociedad PAUCA S.A. por medio de su representante legal o quien haga sus veces, hacer entrega a la entidad demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA "BANCO BBVA", del bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descrito 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 a los Juzgados Civiles Municipales de Cali de Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, creados mediante Acuerdo No.PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, por el Consejo Superior de la Judicatura, (art. 39 del C.G.P.), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA "BANCO BBVA", a través del funcionario competente.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$5.400.000, 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).

⁵ Folios 1 a 19 del archivo No. 003 del e.e.

NOTIFÍQUESE
Firma electrónica⁶
RAD: 760013103003-2023-00187-00



Firmado Por:
Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **0ffbaade5e6c30a552028664df15f39fa79614b8f856f1ec5aa8795c665513c**
Documento generado en 10/11/2023 03:45:41 PM

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

⁶ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>