

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102



RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA “PEDRO ELIAS SERRANO ABADÍA” PISO 12°
Teléfono 8986868 Extensión 4083
j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali, veintisiete (27) de junio de dos mil veinticinco (2.025)

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing instaurado por el Banco Davivienda S.A obrando a través de apoderada judicial en contra de Jorge Eduardo Gómez Valenzuela, en procura que se declare judicialmente terminado el Contrato de leasing habitacional No. No.06001015100111974 celebrado entre las partes, concomitante se ordene la restitución y entrega del bien al demandante.

II. ANTECEDENTES:

La demanda se funda en los siguientes hechos, que a continuación se sintetizan:

- 1.- BANCO DAVIVIENDA S.A., en su calidad de entidad financiera autorizada para desarrollar operaciones de leasing habitacional, celebró con el señor Jorge Eduardo Gómez Valenzuela, identificado como arrendatario, el Contrato de Arrendamiento Financiero (Leasing Habitacional) No. 06001015100111974, cuyo objeto lo constituye el inmueble ubicado en la Carrera 122 No. 5-18, Apartamento 704B y Parqueadero No. 151, Semisótano, Torre 2, Conjunto Residencial Reserva Campestre, de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, determinado por los linderos y medidas consignados en la Escritura Pública No. 4483 de fecha 23 de octubre de 2018, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali.
- 2.- Dicho contrato fue pactado a un plazo de doscientos cuarenta (240) meses, estableciéndose un canon mensual de arrendamiento por valor de dos millones seiscientos cuarenta y cinco mil pesos (\$2.645.000 m/cte), suma que debía ser cancelada por el arrendatario mensualmente y por período vencido, a partir del 28 de febrero de 2019

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

3.- El locatario adeuda al Banco Davivienda S.A los cánones de derivados del leasing habitacional No. No.06001015100111974, desde el 28 de febrero de 2.024

4.- Como quiera que a la fecha el locatario se encuentra en mora sin que a la fecha haya cancelado las sumas de dinero o entregado el bien objeto de litigio, la entidad demandante mediante su apoderada judicial presentó la demanda ordenando la terminación del Contrato Leasing y la restitución del bien inmueble.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1.- La demanda correspondió por reparto a este Despacho el 27 de enero de 2.025, se admitió por auto #094 del 28 de enero de 2.025, ordenando la notificación del demandado.

El ejecutado Jorge Eduardo Gómez Valenzuela se notificó del auto admisorio de la demanda, conforme lo dispone al artículo 8 la Ley 2213 del 2022, el 19 de mayo de 2.025 al correo electrónico **beatrizsalaza13@hotmail.com** sin que dentro del término de ley formulara excepción alguna en contra de las pretensiones de la demanda.

Vencido el término del traslado y debido a que la parte demandada, no se opuso a las pretensiones de la demanda, ni dio cumplimiento a lo consagrado en el artículo 384 numeral 4 inciso 2 y 3 del Código de General del Proceso, acreditando la consignación de la totalidad de los cánones adeudados y al no encontrar vicios de nulidad por declarar; pasa el proceso a Despacho para decisión de fondo, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales:

Primero cabe mencionar que los presupuestos procesales como son: Demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia de mérito.

De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

V. MARCO NORMATIVO:

En este orden de ideas, encontrándose los presupuestos procesales a tenor de lo establecido por el legislador en el numeral 3 del Art. 384 del Código General del Proceso, donde hace salvedad en los casos donde no se presente oposición a la demanda, le confiere al titular del despacho la potestad de dictar la respectiva sentencia a que hubiere lugar en el caso de marras, lo anterior, cobra sustento normativo en los artículos 120 y 278 *ib.* Es por ello, que en aplicación a las normas citas procede este Despacho a dictar la sentencia correspondiente.

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

Para la prosperidad de la demanda de restitución del inmueble arrendado, debe cumplirse dos elementos a saber: 1) El contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito; 2) La prueba de la causal invocada.

En lo que concierne al primero de los requisitos enunciados, esto es la prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en la demanda de restitución de bien inmueble deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184, o prueba testimonial siquiera sumaria, como lo dispone el parágrafo 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el art. 1973 del C. C., como el 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Constituye entonces el arrendamiento, un contrato bilateral, que como tal genera obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el arrendatario, siendo la principal obligación del primero la de entregar al arrendatario de la cosa arrendada y la del segundo, pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipula.

Mucho se ha dicho sobre el contrato de arrendamiento y las obligaciones que a través de él se crean. Es así, como se ha sostenido, que se trata de un contrato bilateral, por cuanto crea obligaciones para ambos contratantes.

Que es oneroso, si se tiene en cuenta que los contratantes se gravan mutuamente, en lo que respecta con lo que cada parte da como equivalente de lo recibido.

Que se perfecciona con la simple voluntad de las partes, lo que hace que se catalogue como eminentemente consensual, característica ésta última de trascendental importancia, cuando de su prueba se trata, pues en razón de ello, existe libertad para constituir la misma, debiéndose eso sí acreditar su existencia en procesos como el que nos ocupa a través de una de las formas que se han señalado en el Artículo 384 ya citado, y que puede ser: Mediante la aportación de la prueba documental que lo contenga, la confesión judicial del arrendatario, y la prueba testimonial siquiera sumaria.

Quiere decir lo anterior, que no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse a través de cualquiera de los medios legales establecidos para ello, y a los cuales nos hemos referido en el punto anterior, anotando eso sí, que de esa prueba deben desprenderse las obligaciones principales de arrendador y arrendatario, que como ya se dijo y se repite corresponden en su orden a la entrega del bien arrendado, y al pago de un precio determinado.

VI. PROBLEMA JURÍDICO

Frente a la mora en el pago de la renta por parte del locatario surgen entonces los siguientes interrogantes:

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

¿Se encuentra debidamente demostrado que a la fecha de presentación de la demanda existía mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el libelo?

En virtud de lo anterior ¿debe declararse terminado el contrato de leasing de arrendamiento y ordenar la restitución?

VII. CASO CONCRETO

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía la terminación del Contrato Leasing Habitacional No.06001015100111974 señalado en la demanda y por ende se realice la entrega del bien inmueble objeto de dicho contrato. La pretensión del actor se basa en el hecho de que los arrendatarios no han pagado los cánones de arrendamiento causados desde el 28 de febrero de 2.024

El demandado Jorge Eduardo Gómez Valenzuela se encuentra debidamente notificado de la presente acción, de manera personal desde el 19 de mayo de 2.025

Se ha acompañado con la demanda el Contrato Leasing Habitacional No.06001015100111974 suscrito el 28 de enero de 2.019 con el que se demuestra la relación contractual entre las partes Banco Davivienda S.A en su calidad de arrendador quien entrega al demandado Jorge Eduardo Valenzuela, en calidad de locatario.

Por su parte, la demandada no hizo manifestación alguna frente a los pagos realizados de los cánones de arrendamiento en el transcurso de la demanda de restitución, por lo cual, procede la aplicación del Artículo 384 del Código General del Proceso cuando ordena:

*“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución” ... “ Si la demanda se fundamenta en mora en el pago de **la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato**, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”. (negrilla del Juzgado).*

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

En este sentido y por el incumplimiento en el pago, se dejó de escuchar a la parte ejecutada, por no haber consignado oportunamente los cánones adeudados en la demanda y los causados durante el proceso, por lo que, necesariamente el despacho debe proferir la respectiva sentencia como lo dispone la norma antes citada, declarando la terminación del contrato.

Así las cosas, es procedente acceder a las súplicas de la demanda y proceder a la declaración de terminación del contrato.

Por lo anterior, agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el suscrito Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el **CONTRATO LEASING HABITACIONAL No.06001015100111974** suscrito el **28 de enero de 2.019** entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A** y el señor **JORGE EDUARDO VALENZUELA**, sobre el siguiente bien:

- ❖ Apartamento 704B y parqueadero No. 151 semisótano Torre 2 del Conjunto Residencial Reserva Campestre, ubicado en la carrera 122 No. 5-18 de la ciudad de Cali. Determinado por las medidas y linderos registrados y descritos en la Escritura pública No. 4483 de fecha 23 de octubre de 2018, de la Notaria Décima del Círculo de Cali. Inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 370-970663 y 370-970885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO. - ORDENAR la restitución del bien Inmueble antes detallado por parte de la demandada **JORGE EDUARDO GÓMEZ VALENZUELA** a la parte demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A** en el **TÉRMINO DE TRES (3) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no lo hiciere, de conformidad con el Artículo 308 del Código General del Proceso se ordenará la entrega del bien dando aplicación al **ACUERDO No. PCSJA20-11650** del 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura *“Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional”, en su ARTÍCULO 26 cuando ordenó “Creación de juzgados civiles municipales. Crear, a partir del 3 de noviembre de 2020, los siguientes juzgados civiles municipales: 1.... 2. Dos (2) juzgados civiles municipales en Cali, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez y secretario....* **PARÁGRAFO:** Los juzgados civiles municipales creados en el presente artículo en las ciudades de Cali y Medellín tendrán el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de esas ciudades” y se **COMISIONARÁ a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES (REPARTO) CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI;** a quienes se les libraré despacho comisorio con los insertos del caso, para realizar la diligencia. Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

Referencia: Restitución de Bien Inmueble Arrendado por Contrato de Leasing
Demandante: Banco Davivienda S.A. Nit: 860034313-7
Demandado: Jorge Eduardo Gómez Valenzuela C.C 70.108.028
Radicación: 76-001-31-03-008-2025-00020-00
Sentencia: 102

TERCERO. - CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. De conformidad con el Artículo 365 del Código General del Proceso, para que sean tenidas en cuenta al momento de la liquidación de costas, dentro del presente proceso, a cargo de la parte demandada **JORGE EDUARDO GÓMEZ VALENZUELA** y en favor de la parte demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se señalan como Agencias en derecho la suma de \$7.617.500.00 M/Cte.

CUARTO. EN FIRME LA PROVIDENCIA, se ordena su archivo, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

LEONARDO LENIS
JUEZ