

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE TENENCIA.
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE
DEMANDADO: GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y NAYDU
ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ
RADICACIÓN: 760013103001-2023-00282-00.

Sentencia de Primera Instancia N° 11

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Santiago de Cali, veintinueve (29) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

I. Objeto de la providencia.

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y de restitución de bien inmueble arrendado bajo la modalidad de leasing habitacional o arrendamiento financiero, formulado por BANCO DE OCCIDENTE contra GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y NAYDU ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ.

II. Antecedentes.

La entidad LEASING CORFICOLOMBIANA S.A - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, entregó a la sociedad GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y la señora NAYDU ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ, en arrendamiento financiero el inmueble distinguido como UNA CASA DE HABITACION, DE DOS NIVELES, LOCALIZADA EN LA CARRERA 101 No 14-98 BARRIO CIUDAD JARDIN DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI – VALLE, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA, en el Municipio de Cali valle, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-12033 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El día 28 de diciembre de 2018, LEASING CORFICOLOMBIANA S.A - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, en calidad de arrendador, cedió sin responsabilidad alguna a favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., los derechos sobre el contrato de leasing Inmobiliario No 32333.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 180-129433 correlativo 32333, fue suscrito mediante documento privado el día 09 de enero de 2014, con término de duración de (120) meses, obligándose el arrendatario a pagar un canon mensual por la cantidad de (\$6.282.334) a partir del 18 de mayo de 2015, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Además, el acuerdo contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble con el pago de todos los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, correspondiente al canon del mes de junio de 2023, que concierne al periodo causado del 31 de mayo de 2023 al 30 de junio de 2023.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional al que se hace referencia y se ordene a los demandados la restitución del inmueble.

III.- Actuación procesal.

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante auto interlocutorio No. 696 de fecha 4 de diciembre de 2023 y ordenó la notificación de la parte demandada, la sociedad demandada GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y la demandada NAYDU ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ, fueron notificados conforme a las ritualidades establecidas en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal y como consta a archivo (012) del expediente digital, y sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

IV.- Consideraciones.

1.- Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales indispensables para la válida 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.

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

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 arrendamiento cuya terminación se depreca, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

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 habitacional del inmueble UNA CASA DE HABITACION, DE DOS NIVELES, LOCALIZADA EN LA CARRERA 101 No 14-98 BARRIO CIUDAD JARDIN DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI – VALLE, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-12033 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló excepciones o argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa sobre el contrato en mientes, correspondiendo entonces dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones formuladas en la demanda por ser además procedentes en los términos de la disposición adjetiva en cita.

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

RESUELVE:

- 1.- Declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional No. No. 180-129433 correlativo 32333, suscrito mediante documento privado el día 09 de enero de 2014, entre LEASING CORFICOLOMBIANA S.A - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, en su calidad de arrendadora cedente a favor del BANCO DE OCCIDENTE y la sociedad GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y la señora NAYDU ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ como arrendatarios, respecto del inmueble CASA DE HABITACION, DE DOS NIVELES, LOCALIZADA EN LA CARRERA 101 No 14-98 BARRIO CIUDAD JARDIN DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CALI - VALLE, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA CONSTRUIDA del Municipio de Cali valle, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-12033 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.
- 2.-Ordena a los demandados sociedad GRUPO HERMANOS PARDO S.A.S y la señora NAYDU ESPERANZA NUÑEZ GOMEZ, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante BANCO DE OCCIDENTE.
- 3.- Si el demandado no cumpliera 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 procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.200.000.00.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del juez Andrés José Sossa Restrepo.

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria

Cali, 30 DE ABRIL DEL 2024

Notificado por anotación en el estado No._070
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario