

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Noviembre Nueve (9) del Año Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: No. 08001-31-53-007-2022-00139-00
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: HEYDI YESENIA MORA QUINTERO C.C. 55.220.653

ASUNTO

La sociedad **BANCO COLPATRIA S.A.** a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Que se declare TERMINADO el contrato de leasing habitacional No. 2120 de fecha 23 de Julio de 2015 del inmueble ubicado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-266839, celebrado entre BANCO COLPATRIA S.A., como arrendador financiero o entidad autorizada y HEYDI YESENIA MORA QUINTERO como locataria por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.
2. Que se condene a la locataria demandada a restituir al demandante BANCO COLPATRIA S.A., el inmueble dado en leasing habitacional, ya descrito en el libelo de demanda.
3. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO COLPATRIA S.A., de conformidad con el artículo 308 y 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
4. Que se condene a la locataria demandada con el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

1.- La entidad demandante, BANCO COLPATRIA S.A., como entidad autorizada en virtud de la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, celebró mediante documento privado No. 2120 de fecha 23 de julio de 2015, contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de

vivienda familiar, con la demandada HEYDI YESENIA MORA QUINTERO – LOCATARIA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-266839, cuyas medidas y linderos registrados se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 1806 del 11 de junio de 2015 de la Notaría Cuarta del Círculo de Barranquilla.

2.- Que el contrato de leasing habitacional se celebró por el término de 180 meses, contados a partir del 23 de julio de 2015.

3.- Que la LOCATARIA, se obligó a pagar por el contrato de leasing habitacional, como canon mensual la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS CON UN CENTAVO M/CTE (\$1.708.498,01) pago que debía efectuar cada MES VENCIDO.

4.- Que el acuerdo de voluntades, contempla la OPCIÓN DE COMPRA, mediante la cual la LOCATARIA podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido con el PAGO de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

5.- Que el valor TOTAL de dicho contrato, al momento de suscribirse era de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$145.000.000).

6.- Que la LOCATARIA demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del 24 de febrero de 2022, lo que habilita al ARRENDADOR para pedir la terminación del mismo y la restitución del inmueble.

7.- Que los cánones que al momento de incoar la presente acción están insoluto son los siguientes: Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2022, son 05 meses (cánones) adeudados por valor total de \$ 8.542.490,05.

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Junio 21 del año 2022 se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y SS del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal a la demandada HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, quedando notificada en forma personal, sin que se hiciera parte dentro del proceso.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. 2120 de fecha 23 de Julio de 2015.
- Poder otorgado por BANCO COLPATRIA S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO COLPATRIA S.A.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales,

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: No. 08001-31-53-007-2022-00139-00
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: HEYDI YESENIA MORA QUINTERO C.C. 55.220.653

Página 3 de 4

se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibidem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporiales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un apartamento y sus dos garajes, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1º del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjúdice, BANCO COLPATRIA S.A. y la demandada HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, suscribieron un contrato de arrendamiento- leasing sobre el siguiente bien inmueble: ubicado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040- 266839.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. 2120 de fecha 23 de Julio de 2015, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de Febrero de 2022 más los que se han causado, intereses corrientes, de mora y seguros.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Décimo Cuarta” (14) numeral 1º se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, incumplimiento de parte del locatario de los cánones de arriendo dentro del término estipulado. El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que la demandada HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, se encuentra adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento No. 2120 desde el mes de Febrero de 2022, más los cánones que se han causado, intereses corrientes y de mora.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda. Tratándose de mora hay que indicar que la arrendataria

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: No. 08001-31-53-007-2022-00139-00
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: HEYDI YESENIA MORA QUINTERO C.C. 55.220.653

Página 4 de 4

se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para los meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contrato de Arrendamiento Leasing), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrada la mora por parte de la demandada, se procederá a ordenar la restitución del bien inmueble arrendado objeto del referido contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARASE el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 2120 celebrado entre BANCO COLPATRIA S.A. y la señora HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, en relación al inmueble ubicado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-266839.

2.- DECLARAR la terminación del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 2120 celebrado entre BANCO COLPATRIA S.A. y la señora HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, en relación el inmueble ubicado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-266839.

4.- ORDENAR a la demandada HEYDI YESENIA MORA QUINTERO, la restitución a BANCO COLPATRIA S.A. del inmueble situado en la Carrera 45B No. 96-18. Edificio Vista del Mar. Apartamento 501B, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-266839, cuyas medidas y linderos registrados se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 1806 del 11 de junio de 2015 de la Notaría Cuarta del Círculo de Barranquilla; celebrado entre BANCO COLPATRIA S.A., como arrendador financiero o entidad autorizada y HEYDI YESENIA MORA QUINTERO como locataria por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

4.- En caso de no cumplir la parte demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.

5.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2022-00139 Verbal Olr