

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



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

Santiago de Cali, dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: DUKEYRO ARMANDO PINEDA GARCÍA Y/O.

RADOCACIÓN: 76001 3103 003 2021 00113-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por BANCOLOMBIA S.A. por conducto de apoderado judicial, contra DUKEYRO ARMANDO PINEDA GARCÍA y MARÍA EUGENIA MONTOYA MONTOYA.

II. ANTECEDENTES

BANCOLOMBIA S.A. a través de su apoderada judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento mediante contrato de leasing habitacional No.234765 de fecha 29 de octubre de 2019, que recayó sobre el Apartamento No.111 y Parquadero No.120 que hace parte del Edificio Mixto La Flora ubicado en la calle 58N No.5B-98 de Cali, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-1012085 y 370-999558 respectivamente, por un término de doscientos cuarenta (240) meses contados a partir del 30 de enero de 2020, con un canon mensual de \$2'004.664.00.

La parte demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 sin que los demandados se hayan puesto al día con la obligación dentro de los noventa (90) días de plazo que le otorga la ley.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing No.234765 de fecha 29 de octubre de 2019, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A. por fusión como arrendador y los señores DUKEYRO ARMANDO PINEDA GARCÍA y

MARÍA EUGENIA MONTOYA MONTOYA como locatarios o arrendatarios, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución y entrega de los bienes objeto del contrato de leasing a favor de BANCOLOMBIA S.A., consiste en el Apartamento No.111 y Parqueadero No.120 que hace parte del Edificio Mixto La Flora ubicado en la calle 58N No.5B-98 de Cali, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-1012085 y 370-999558 respectivamente

Que se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

Correspondió por reparto el conocimiento de la presente demanda el 10 de mayo de 2021, siendo admitida mediante auto de fecha 08 de junio de 2021¹; a los demandados se les notificó mediante el correo electrónico de conformidad con lo regulado en el Artículo 8º del Decreto 806 de 2020 y Ley 2213 de 2022, por medio de la empresa de correo Domina Entrega Total S.A.S. el 12 de julio de 2021 y 19 de octubre de 2022 respectivamente, allegando al expediente el ACUSE DE RECIBIDO de la misma fecha², término de traslado que venció sin que los demandados contestaran la demanda ni propusieran excepciones, como tampoco cancelaron los cánones de arrendamiento adeudados.

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 jurídica y natural respectivamente, 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.

¹ Archivo No.06 del expediente virtual rotulado "AUTO ADMITE DEMANDA..."

² Archivo No.7.1 Y 21 del expediente virtual rotulado "NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA POSITIVA"

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 obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No.234765 del 29 de octubre de 2019, por mora en el pago de los cánones por parte de los demandados, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Por último, 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.234765 del 29 de octubre de 2019³, con su clausulado en el que se estableció en el literal "A" y "C" de la cláusula 20, "CLAUSULA DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LA COMPAÑÍA" por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en el contrato y por el no pago oportuno del canon estipulado de uno o más periodos, por parte del locatario⁴, 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, como se advirtió en precedencia, los demandados no se opusieron a la demanda dentro del término de ley, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada desde el mes de abril de 2020, 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 3° del artículo 384 del C.G.P.

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. 234765 de fecha 20 de octubre de 2019, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A. por fusión en calidad de arrendador, y

³ Folios 20 a 40 del archivo No.02 rotulado "Anexos"

⁴ Folio 38 del archivo No.02 rotulado "Anexos"

los señores DUKEYRO ARMANDO PINEDA GARCÍA y MARÍA EUGENIA MONTOYA MONTOYA como locatarios o arrendatarios, referente a los siguientes bienes: Apartamento No.111 y Parqueadero No.120 que hacen parte del Edificio Mixto La Flora ubicado en la calle 58N No. 5B-98 de Cali, con Matrícula Inmobiliaria No. 370-1012085 y 370-999558 respectivamente.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a los demandados DUKEYRO ARMANDO PINEDA GARCÍA y MARÍA EUGENIA MONTOYA MONTOYA, hacer entrega a la entidad demandante BANCOLOMBIA S.A., los bienes inmuebles determinados en el cuerpo de la demanda y descritos 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, para que lleve a cabo la diligencia de entrega de los mentados inmuebles a BANCOLOMBIA S.A., a través del funcionario competente.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$4.500.000, 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).

05

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁵

RAD: 760013103003-2021-00113-00



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: cf3bdb6e34f9cccec5c916c9d13a280a2afe900c203abe5cd84d45ee3c3d9e9c8

Documento generado en 02/12/2022 01:16:04 PM

⁵ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/V alidarDocumento>

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