

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



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

Santiago de Cali, 1º de octubre de 2021

SENTENCIA: DE PRIMERA INSTANCIA
RADICACION: 760013103003-2019-00315-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: JOSÉ DOLORES RUBIO CASTRO

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, por conducto de apoderado judicial, contra **JOSÉ DOLORES RUBIO CASTRO**.

II. ANTECEDENTES

El BANCO DAVIVIENDA a través de su apoderado judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado en leasing habitacional mediante contrato No. 06001013400109558 del 30 de noviembre de 2016, que recayó sobre inmueble ubicado en la calle 2 # 19 -250 casa No. 82 Hacienda el Pino Casas en Condominio Etapa III en Jamundí Valle, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-940312 de la oficina de instrumentos públicos de Cali, escritura pública No. 2514 del 28 de octubre de 2016 de la notaría segunda (2) del círculo de Cali, por un canon mensual de \$ 1.517.000=. (ED C1 FL. 32 y 41).

Afirmó la sociedad actora que el demandado ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 19 de mayo de 2019 y hasta el momento de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA y el Sr. JOSÉ DOLORES RUBIO CASTRO como locatario, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que se ordene la restitución y entrega del bien objeto del contrato de leasing a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., consiste en un inmueble ubicado en la calle 2 # 19 -250 casa No. 82 Hacienda el Pino Casas en Condominio Etapa III en Jamundí Valle, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-940312 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

Que se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

De la demanda conoció este despacho judicial el 12 de diciembre de 2019, siendo admitida mediante auto de fecha 15 de enero del 2020, observando el despacho que se insertó de manera errada el año en la fecha como 2019, sin embargo, el auto de admisión se notificó por estado el 16 de enero de 2020; la parte demandada fue notificada por aviso de conformidad con el artículo 292 del C.G.P. el día 29 de abril de 2021 (ED NM.2-6).

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3) 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 persona jurídica y natural, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales 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 obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 06001013400109558 del 30 de noviembre de 2016, por mora en el pago de los cánones por parte de la demandada, 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. Es preciso anotar que las normas citadas por el demandante contenidas en la ley 820 de 2003 fueron

expresamente derogadas por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 (CGP).

No obstante, la recuperación consagrada en la norma ahora vigente del CGP 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 2.28.1.1.2 del Dcto. 2255 de 2010, que a su vez es desarrollo de lo previsto en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003, define el contrato de leasing habitacional de vivienda familiar de la siguiente forma:

" Artículo 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing habitacional de adquisición de vivienda es un tipo negocial especial, al que le resultan aplicables las reglas generales de todo contrato y las dispuestas en el mentado decreto, entre las cuales en el artículo 2.28.1.2.4 se establece:

"Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. En el evento de terminación de un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se procederá de la siguiente manera:

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, y

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de éste, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente artículo;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato;

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas a favor de la entidad autorizada;

iv) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

c) Como una protección especial para los locatarios, la entidad autorizada podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados. Si el locatario decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento."

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 leasing habitacional No. 06001013400109558 del 30 de noviembre de 2016, con su clausulado en el que se estableció en numeral 1º de la cláusula 26, la terminación del contrato por el incumplimiento de las obligaciones por parte del locatario¹, 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, el demandado no se opuso a la demanda dentro del término

¹ Carpeta de primera instancia – 01 cuaderno 1 - folio 102

de ley, ni se pronunció pese a que fue notificado por aviso en los términos de los artículos 291 y 292 del CGP, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada de seis (6) meses al momento de la demanda, 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. (ED NM1 FL.38).

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 Habitacional No. 06001013400109558 del 30 de noviembre de 2016**, celebrado entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y el **Sr. JOSÉ DOLORES RUBIO CASTRO** como locatario, referente al bien inmueble ubicado en la calle 2 # 19 -250, casa No. 82, Hacienda el Pino, Casas en Condominio Etapa III en Jamundí Valle, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-940312 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** al demandado **JOSÉ DOLORES RUBIO CASTRO**, hacer entrega a la entidad demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.** 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 sentencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar al alcalde municipal de Jamundí (V) (art. 38 y 39 del C.G.P.), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través del funcionario competente.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$2.000.000=, por concepto de agencias en derecho (Art. 365 del CGP y Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

02

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica²

RAD: 760013103003-2019-00315-00



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:

0cb99242b6496f765d301111d9be41e1d600e9a7fe310f97cae1743ee8fd6795

Documento generado en 01/10/2021 04:08:25 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

² Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>