REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Cali – Valle
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 88-2020

SANTIAGO DE CALI, DOS (02) DE DICIEMBRE DOS MIL VEINTE (2020)

PROCESO:	**VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE:	**BANCO DE OCCIDENTE S.A.**
DEMANDADA:	**REGULO MARIN VILLEGAS**
RADICACION:	**76001-3103-019-2020-00015-00**

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO** instaurado por el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** por conducto de apoderado judicial, contra **RÉGULO MARÍN VILLEGAS.**

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1. El señor REGULO MARIN VILLEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No.6.332.258, en su calidad de LOCATARIO, suscribió a favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., el CONTRATO LEASING FINANCIERO No. 180-64793 de 29 de julio de 2010, por valor de Doscientos Treinta y Cuatro Millones Trescientos Dieciséis MIL Trescientos Noventa y Cinco Mil Pesos ($234.316.395 m/cte.)

1.2. Las condiciones generales del CONTRATO DE LEASING FINNCIERO No. 180-64793 fueron las siguientes:

- DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Inmueble ubicado en la Carrera 1 No. 4- 02 Casa y Lote de la actual nomenclatura urbana del municipio Jamundí (Valle) identificado con el folio de M.I. 370-251137 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali y cuyos linderos se describen en la Escritura Publica No. 624 del 19 de abril de 1996
- LOCATARIO(S)
- NOMBRES COMPLETOS: Regulo Marín Villegas
- CEDULA: 6.332.258
- DIRECCION: Carrera 1 No. 4- 02 Casa y Lote Jamundí (Valle)
- DURACION DEL CONTRATO: Setenta y Dos (72) meses y a partir del 9 de septiembre de 2016 quedo establecido en Ciento Veinte Meses (120) meses según Otro Si al Contrato de Leasing
- VALOR DEL BIEN: Quinientos Seis Millones Trescientos Ochenta y Seis mil Trescientos Noventa cinco Pesos m/cte. ($506.386. 395.oo)
- VALOR FINANCIADO POR EL BANCO: Doscientos Treinta y Cuatro Millones Trescientos Dieciséis Mil Trescientos Noventa y Cinco Pesos m/cte. ($234.316.395.oo)
- VALOR DEL CANON PERIODICO: El valor del canon periódico corresponde al establecido dentro del plan de pagos que forma parte integral del presente contrato.
- FORMA DE PAGO: Vencido
- TIPO DE CANON: Variable
- PERIODO DE PAGO: Mensual
- FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: 29 de julio de 2010
- FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON: 29 agosto de 2010

1.3 El demandado ha incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en los pagos d ellos meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre de 2019.

2. PRETENSIONES

2.1 Con la presente demanda se pretende que se declare el incumplimiento del contrato de leasing financiero No. 180-64793 por parte del locatario y se decrete la terminación del mismo, suscrito entre el Banco de Occidente S.A. y el locatario RÉGULO MARÍN VILLEGAS.

2.2. Que se ordene la restitución y entrega del bien objeto del Contrato de leasing a saber: inmueble ubicado en Carrera 1 No. 4-02 Casa y Lote de la actual nomenclatura urbana del municipio Jamundí (Valle) identificado con el folio de M.I. 370-251137 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali y cuyos linderos se describen en la Escritura Publica No. 624 del 19 de abril de 1996

2.3. Que se condene a la demandada en costas incluidas las agencias en derecho que se ocasionen en virtud del presente proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 04 de febrero de 2020, siendo admitida mediante auto No. 249 del 02 de marzo de 2020 una vez subsanada por la parte actora.

El demandado **RÉGULO MARÍN VILLEGAS** se notificó de conformidad con el artículo 08 del Decreto Legislativo 806 de 2020 el 28 de octubre de 2020, dentro del término no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.

Teniendo en cuenta que el demandado no contestó la demanda ni propuso excepciones, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, 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, en su calidad de persona jurídica la demandante y natural la demandada tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reunió 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 la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda 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 sociedad demandante pide declarar la terminación del contrato leasing financiero No.180-64793, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el Contrato de Leasing Financiero, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales, el demandado a pesar de haber sido notificado en debida forma , no contestó la demanda, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presume cierto los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el Contrato

de Leasing No.180-64793. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; 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 cuales 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 contrato de leasing es atípico, consensual, de adhesión, plurilateral, oneroso, conmutativo, de ejecución sucesiva, mercantil, orientado a financiar bienes productivos y cuya naturaleza jurídica se ha asimilado a la del contrato de arrendamiento, por cuanto que el usuario de este contrato obtiene el uso y disfrute del bien, por un periodo determinado, por un precio cierto y una opción de compra; así mismo, se traslada contractualmente al usuario la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.

Asimilándose el contrato de leasing financiero al contrato de arrendamiento, ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capitulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que 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. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el contrato de leasing No.180-64793– con opción de compra, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; la demandada no contestó la demanda ni demostró haber consignado los cánones adeudados, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución de los bienes muebles, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE 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. 180-64793 celebrado entre. **BANCO DE OCCIDENTE S.A** en

calidad de arrendadora, y **RÉGULO MARÍN VILLEGAS** como locatario, referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

> Inmueble ubicado en la Carrera 1 No. 4- 02 Casa y Lote de la actual nomenclatura urbana del municipio Jamundí (Valle) identificado con el folio de M.I. 370-251137 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali y cuyos linderos se describen en la Escritura Publica No. 624 del 19 de abril de 1996

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** al demandado **RÉGULO MARÍN VILLEGAS** hacer entrega a la entidad demandante **BANCO DE OCCIDENTE S.A.,** de los bienes inmuebles determinados en el cuerpo de la demanda y descrito 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 al Alcalde de Santiago de Cali (Art. 39 del CGP), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

Advierte el despacho que en el evento de que el señor Alcalde de la ciudad de Santiago de Cali no cumpla la comisión será sancionado conforme lo autorizan los artículos 39 y 44 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de $7.029.489.oo, 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).

NOTIFÍQUESE,

JUZGADO 19 CIVIL DEL
CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. 123 de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: NOVIEMBRE 3 2020

NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:

GLORIA MARIA JIMENEZ LONDOÑO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 019 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **a321a1f89bd06aba8d45f85231c123429965ad74b9fc6ff8f9b898554d61f7de**
Documento generado en 02/12/2020 07:12:09 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica