

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Guadalajara de Buga – Valle del Cauca
Doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE	BANCO DE OCCIDENTE
DEMANDADO	CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES
RADICADO	76-111-31-03-001-2022-00019-00
INSTANCIA	PRIMERA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N.º 013
TEMAS Y SUBTEMAS	RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO – ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO

ANTECEDENTES

El BANCO DE OCCIDENTE actuando a través de apoderada judicial, presentó demanda en contra del señor CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES, para que, previo el trámite del proceso verbal de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, se declare:

1. La terminación del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 180-90698 firmado el día 02 DE JULIO DE 2013 entre el BANCO DE OCCIDENTE como arrendador y CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES en calidad de locatario, por el no pago de los cánones de arrendamiento pactados y ya causados.
2. Se ordene al demandado restituir el bien inmueble ubicado en la carrera 3 y 4 entre calle 9 sur y 8 sur-calle 8 sur No. 3-75, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 373-111818, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga (V.) a la entidad demandante, BANCO DE OCCIDENTE.
3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, comisionando al funcionario encargado de realizarla.
4. Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho.

Fundamentó sus pretensiones, en los hechos que expone en el libelo y que se sintetizan así:

Entre el señor CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES, en calidad de Locatario, suscribió el 02 de julio de 2013, Contrato de Arrendamiento



Leasing Habitacional N° 180-90698, con el BANCO DE OCCIDENTE sobre una casa de habitación ubicada en la carrera 3 y 4 entre calle 9 sur y 8 sur-calle 8 sur No. 3-75, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 373-111818, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga (V.)

En el contrato celebrado, las partes pactaron como precio un canon variable por \$ 1.583.370, con modalidad de mes vencido, el cual se calcularía conforme al contrato, con un primer canon ordinario pagadero el 16 de cada mes, por un plazo de doscientos cuarenta (240) meses, contados a partir del 16 de agosto de 2013, pero el demandado ha incurrido en mora en el pago de las cuotas desde:

- Septiembre de 2019 por valor de \$1.583.370
- Octubre de 2019 por valor de \$1.583.370
- Noviembre de 2019 por valor de \$1.583.370
- Diciembre de 2019 por valor de \$1.583.370
- Enero de 2020 por valor de \$1.583.370
- Febrero de 2020 por valor de \$1.583.370
- Marzo de 2020 por valor de \$1.583.370
- Abril de 2020 por valor de \$1.583.370
- Mayo de 2020 por valor de \$1.583.370
- Junio de 2020 por valor de \$1.583.370
- Julio de 2020 por valor de \$1.583.370

Que, el locatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento privado y judicial para la constituirlo en mora.

ACTUACIÓN PROCESAL

Prevía inadmisión y luego de ser subsanada la demanda, por auto n.° 276 del 19 de abril de 2022, se admitió la demanda en contra del señor **CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES**, y se ordenó correr traslado al demandado por el término de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384¹ numeral 4 del Código General del Proceso.

El demandado **CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES**, se notificó por aviso el 11 de enero del 2024, tal y como consta en el expediente virtual, numeral 048, sin que dentro del término de traslado

¹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012_pr009.html#384



contestara la demanda o propusiera alguna excepción a su favor, guardando silencio.

A esta altura del proceso, no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y como se cumplen a cabalidad los presupuestos materiales y procesales para dictar sentencia, a ello procederá previa las siguientes.

CONSIDERACIONES

Al proceso se le impartió el trámite de rigor, valga decir, del proceso de Restitución del bien arrendado consagrado por el artículo 384 del Código General del Proceso, que en el numeral 3 expresa: *“(...) Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Sobre el particular la Corte Constitucional ha expuesto:

“(…), el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 consagra las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato como son, entre otras, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, el impago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, el subarriendo total o parcial del inmueble, la incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos y la violación de normas del reglamento de propiedad horizontal.

Dentro de este conjunto de causales para dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del arrendador, el legislador consideró que cuando aquella fuese exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitaría en única instancia. Se trata de una medida razonable y justificada, adoptada por el Congreso de la República dentro de su margen de configuración normativa, por cuanto si el arrendatario persiste en incumplir con su principal obligación contractual, cual es cancelar oportunamente el monto del canon acordado, es evidente que se le está causando un grave perjuicio al arrendador, ante lo cual el legislador consideró necesario agilizar el curso de esta variedad de procesos suprimiendo el trámite de la segunda instancia.²”

Así las cosas, se tiene que, en el expediente obra el Contrato de Leasing Habitacional N° 180-90698, suscrito entre las partes, respecto del bien objeto del presente asunto, en el que se pactó el canon con modalidad mes

² <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/c-670-04.htm>



vencido, con un primer canon ordinario pagadero el 16 de septiembre de 2013 y así sucesivamente los días 16 de cada mes, a un plazo de DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES, pero el demandado ha incurrido en mora en el pago desde septiembre de 2019.

En este sentido, tenemos que, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el goce a otros (arrendatarios) de una cosa, por determinado tiempo y mediante un precio que los últimos se obligan a pagar al primero.

Dicho contrato es BILATERAL, ya que, ambas partes se obligan recíprocamente; ONEROSO, por cuanto, se obtienen utilidades; CONSENSUAL, porque, se perfecciona con el simple consentimiento; de TRACTO SUCESIVO, ya que, se realiza periódicamente; CONMUTATIVO, por cuanto, las partes conocen el alcance de sus pretensiones. Es un acto no dispositivo, ya que la cosa objeto del contrato es entregada en mera tenencia, pero en el contrato de leasing existe la opción de compra al finalizar el plazo pactado.

Pues bien, en virtud a que, el demandado CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES, se notificó en debida forma y, guardo silencio dentro del término de traslado de la demanda, resulta procedente dictar sentencia de fondo, tal como lo enuncia el numeral 3º del artículo 384 citado.

Por lo expuesto el *JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING FINANCIERO n.º 180-90698, suscrito entre el BANCO DE OCCIDENTE en calidad de arrendador y el señor CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES, como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir de septiembre de 2019.

SEGUNDO: se ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO, que a continuación se indica:



- ❖ Una casa de habitación ubicada en la carrera 3 y 4 entre calle 9 sur y 8 sur-calle 8 sur No. 3-75, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 373-111818, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga (V.) a la entidad demandante BANCO DE OCCIDENTE.

El demandado cuenta con diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia para que proceda a efectuar la entrega al demandante del bien objeto de arrendamiento.

TERCERO: En caso de que el demandado no proceda a restituir el inmueble dentro del término señalado, se ordena comisionar a la OFICINA DE COMISIONES CIVILES DE GUADALAJARA DE BUGA-PROFESIONAL UNIVERSITARIO, para que haga efectiva la ENTREGA del bien objeto de restitución.

Para la expedición del despacho comisorio la parte interesada deberá informar la falta de entrega del predio en cuestión.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada señor CARLOS ANDRÉS JUTCHENKO MORALES, en favor de la demandante BANCO DE OCCIDENTE. Como agencias en derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación se señala la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.160.000)

NOTIFIQUESE,



NATALIA MARÍA VENENCIA GALEANO

JUEZ

AKCD

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
GUADALAJARA DE BUGA, VALLE
SECRETARÍA**

El auto anterior se notificó por Estado N° **025** de hoy **MARZO 13 DE 2024**, a las 8:00 A. M.



**DIANA LUCIA BOTERO SANTAMARÍA
SECRETARÍA**

Firmado Por:
Natalia Maria Venencia Galeano
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Guadalajara De Buga - 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: **101d0a78f182aca42ca0c925eee3e5805b478541e8df694caa2b61c5376f031a**

Documento generado en 12/03/2024 03:27:13 PM

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