

## REPUBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, agosto doce (12) de dos mil veintiuno (2021)

## SENTENCIA No. 26

PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION  
DEMANDANTE : BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA  
DEMANDADO : DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA  
RADICACIÓN : 76001310301120200016500

## I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Leasing Habitacional No. 124034 otorgado en la ciudad de Cali, el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., dio en arrendamiento financiero al señor DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA, el siguiente bien inmueble:

*"CASA 45-TIPO B tiene su acceso a través de zona común de circulación peatonal y vehicular que la comunica con la puerta de entrada distinguida con el No. 14C-90 de la Carrera 65. Tiene un área privada total de 84.61 Mts2 distribuida en dos niveles así: PRIMER NIVEL: Se encuentra ubicado en el nivel 0.00 mts y tiene un área privada de 43.74 mts2 y consta de salón comedor, garaje, baño y cocina y los linderos se encuentran claramente determinados en el plano de la división para la propiedad horizontal distinguido con el número No. 5. Nadir: 0.00 Mts. Cenit: +2.50 Mts. Altura Libre: 2.50 Mts. SEGUNDO NIVEL: Se encuentra ubicado en el nivel +2.70 Mts tiene un área privada de 40.87 Mts2 y consta de una alcoba principal con baño, dos alcobas sencillas y un baño social y los linderos especiales de este nivel se encuentran claramente detallados en el plano de división para la propiedad horizontal distinguido con el No. 3. Nadir: +2.70 Mts. Cenit: Cielo Falso. Matricula inmobiliaria 370-454294."*

El término de duración del contrato y valor total del bien dado en arriendo se pactó de la siguiente manera: PLAZO: 240 MESES, VALOR DEL CONTRATO DE LEASING \$375.326.000, VALOR DEL CANON: \$1.525.334 FECHA DE INICIACION: 30/11/2015, FECHA DE TERMINACIÓN: 30/11/2035, FECHA DE PAGO PRIMER CANON: 30/12/2015.

Según lo expresado por el demandante, el locatario se encuentra en mora en el pago de los cánones derivados del contrato enunciado anteriormente desde el mes de abril de 2020.

En la Cláusula Decima Sexta del contrato de Leasing Financiero enunciado se pactaron las causales de terminación del contrato, estipulando: *"Este contrato terminará, además de las*

causales previstas en el mismo, por una cualquiera de las siguientes causas: **a)** Por vencimiento del plazo estipulado... **b)** Por incumplimiento del LOCATARIO de una cualquiera de las obligaciones aquí pactadas tales como: el no pago oportuno del canon mensual por un periodo o mas; (...)”.

## **II. PRETENSIONES**

Solicita el demandante que mediante el trámite que corresponde al proceso verbal, se declare la terminación del

Contrato de Leasing Habitacional suscrito por el BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. y el locatario DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA, por haber incumplido con las obligaciones estipuladas en el cuerpo del contrato e incurrido en causal de terminación unilateral del mismo. Pretende además que se ordene al demandado la restitución del bien dado en arrendamiento y se le condene al pago de las costas y gastos del proceso.

### **III. TRAMITE PROCESAL**

Por reunir los requisitos legales la demanda fue admitida por auto de fecha octubre 6 de 2020, donde se ordenó la notificación del demandado con advertencia indicada en los términos del art. 384 del CGP, así: *"no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los arriendos y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel"*.

Respecto de su notificación, se tiene que el demandado quedó notificado del auto admisorio de la demanda a partir del día 21 de octubre de 2020 en la forma dispuesta en el artículo 8 del decreto 806 de 2020, quien contestó la demanda y propuso nulidad contra el auto que admitió la demanda; no obstante, fue resuelta por este Despacho mediante auto de fecha 28 de julio de 2021, donde se resolvió negar la petición de nulidad para continuar con el trámite pertinente, es decir, proferir la sentencia de restitución.

En este estado ha pasado el proceso a despacho para resolver, a lo cual se procede previas las siguientes:

### **IV. CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, demanda en forma y capacidad legal y procesal.

Con la demanda se presentó copia del Contrato de Leasing Habitacional No. 124034 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA en calidad de arrendatario.

Ahora bien, según la ley procesal para obtener que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que a la demanda se arrime prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 ídem o prueba testimonial siquiera sumaria, o sea, como lo exige el artículo 384 C.G.P. como en efecto se acompañó el contrato de arrendamiento.

La regla general para que se presente la mora, según

el artículo 1608 del Código Civil, es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conocemos como mora automática.

Los argumentos referidos por la parte demandante en cuanto a la falta del pago de los cánones en las mensualidades desde el mes de abril de 2020, pese a que el arrendatario manifestó oposición frente a las pretensiones de la demanda y propuso nulidad, este continuó en mora en los pagos de los arriendos. Así mismo, guardó silencio una vez resuelta de manera desfavorable la nulidad en mención que fuera propuesta por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo numeral 3 en concordancia con el inciso primero del artículo *ibídem*, que se transcriben textualmente:

**"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...

Debe tenerse en cuenta que como la parte demandada no acreditó la totalidad del pago de los arriendos adeudados, según la norma citada no puede ser oída, pues la norma establece además que "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total...", como se dijo anteriormente.

Se trata pues de una norma procesal de orden público, y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, según lo determina el art. 6° del *ibídem*. Suficiente lo anterior para que el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el Contrato de arrendamiento bajo la modalidad de Leasing Habitacional No. 124034 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020.

**SEGUNDO: ORDENAR LA ENTREGA** por parte del demandado DIEGO FERNANDO VALENCIA VARELA a la sociedad BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. hoy BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. o a quien sus derechos represente del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

**CUARTO:** En caso de que el locatario no restituya voluntariamente el bien dado en arrendamiento al arrendador, comisionese para tal efecto a la autoridad competente.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

**NELSON OSORIO GUAMANGA**

ESP

**JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO**  
SECRETARIA

En Estado No. **117** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

*Fecha:* **agosto 13 de 2021**

La Secretaria  
SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

**Firmado Por:**

**Nelson Osorio Guamanga**  
Juez Circuito  
Civil 011  
Juzgado De Circuito  
Valle Del Cauca - Cali

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:

**522a439c596f59f232dab589b5d0f8b59a8d94b45e91f20c6aa0e98473d7cf9a**

Documento generado en 12/08/2021 09:30:35 AM

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