



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA **141**

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
ACCIONANTE	BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA NIT 890.903.937-0
ACCIONADOS	MAURICIO SALAZAR LUCIO C.C. 10.485.467
RADICACIÓN	76-001-40-03-012 / 2021-00288-00

Santiago de Cali, dieciséis (16) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

**I. DEL PRONUNCIAMIENTO OBJETO**

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la Entidad Financiera BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA, demandante y el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO, demandado dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA, con fundamento en el Contrato de Arrendamiento Financiero No. 132618 sobre los siguientes bienes:

CASA No. D-102, PARQUEADERO 17 y 18, QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE CIUDAD JARDIN, INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 22A- No. 112-35 DE CALI, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 370-778992, 370-778931 Y 370-778932.

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA y HECHOS**

El día 29 de abril de 2019, se dio inicio al contrato de Leasing Financiero No. 132618 entre BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. y el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO como locatario, contrato que fue suscrito por las partes las cuales para efectos de este negocio jurídico adoptaron la denominación de LEASING y/o LOCATARIOS.

El bien materia del contrato, es CASA No. D-102, PARQUEADERO 17 y 18, QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE CIUDAD JARDIN, INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 22A- No. 112-35 DE CALI, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 370-778992, 370-778931 Y 370-778932.

El contrato tiene una fecha de iniciación el 29/04/2019 con una duración de 240 meses, lo cual quiere decir que terminará el día 29/04/2039, siendo pagadero el del primer canon de arrendamiento el día 29 de mayo de 2019 con un tipo de canon de cuota fija en Pesos, siendo el ultimo canon pagadero el 29 de abril de 2039.

El demandado incumplió el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 28/06/2021, por lo tanto, se encuentra en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre de 2021.

En el texto del contrato se indica que el bien materia del mismo es de propiedad de LA LEASING y esta lo ha entregado a los LOCATARIOS a título de arrendamiento con la posibilidad de adquirirlo siempre y cuando hubiera



correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
cumplido con los términos, condiciones que allí se pactaron, compromiso que no cumplió, lo que significa que Mauricio Salazar Lucio, es mero tenedor de este bien, razón por la cual la sociedad demandante solicita la restitución del mismo.

Establecida como quedó la propiedad del bien materia de este contrato, BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., tiene sobre el mismo, derechos y prerrogativas inherentes a la calidad de PROPIETARIO, salvo las que de manera temporal cede al LOCATARIO en virtud del mismo contrato.

El locatario ha incumplido con una de sus obligaciones primordiales como es el pago de unos cánones de arrendamiento, BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., recurriendo a la cláusula DECIMA QUINTA, las causales de terminación del contrato de Leasing Financiero, entre ellas la contenida en el Literal B: POR INCUMPLIMIENTO DE EL LOCATARIO DE UNA LAS OBLIGACIONES PACTADAS. BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término previsto, sin necesidad de declaración judicial y exigir la devolución de los bienes, así como las demás prestaciones a que hubiere lugar en cualquiera de las siguientes situaciones: El no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más.

También quedó establecido en el texto de este contrato, cláusula DECIMA NOVENA Y VIGESIMA: "RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCION. EL -LOS- LOCATARIOS renuncian a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente del cualquiera de las obligaciones de dar, hacer o no hacer pactadas en este contrato. Igualmente, renuncian al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudieren tener sobre los bienes objeto de este contrato.

Como quiera que la causal que se alega es la falta de pago de los cánones pactados, hasta tanto los demandados no acrediten su pago no podrán ser oídos en el presente proceso.

### **PRETENSIONES**

Que se declare judicialmente terminado en el contrato de Leasing Financiero No. 132618 entre BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., y el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO, por incumplimiento en el pago de los cánones mensuales.

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución o entrega del bien CASA No. D-102, PARQUEADERO 17 y 18, QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE CIUDAD JARDIN, INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 22A- No. 112-35 DE CALI, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 370-778992, 370-778931 Y 370-778932, a la demandante BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA.

Que se condene en costas a la sociedad demandada.

### **CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES.**

La parte demandada señor MAURICIO SALAZAR LUCIO, se notificó en la forma y términos establecidos en el Art. 301 del Código General del Proceso el día 25 de abril de 2022, como obra en constancia de secretaria en el expediente, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello.



correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

Asignada la demanda por reparto del día 02 de noviembre de 2021, fue admitida mediante auto No. 245 de fecha 26 de noviembre de 2021, el demandado fue citados conforme el Art. 291 del C. G. del P. el día 01 de febrero de 2022.

El apoderado judicial de la parte demandante presenta escrito coadyuvado por el demandado el día 25 de abril de 2022, por medio del cual solicitan de mutuo acuerdo la suspensión del proceso por el término de 03 meses contados a partir de la presentación del memorial, en virtud de ña celebración de un acuerdo de pago y que, en caso de incumplimiento por parte del demandado al acuerdo, el demandante informaría al despacho solicitando la reanudación del proceso.

Como quiera que el término de suspensión por 3 meses solicitado por las partes de común acuerdo se encontraba vencido, el despacho por auto de fecha 09 de agosto de 2022, reanudo las actuaciones y dispuso continuar con el curso norma del proceso.

Como quiera que la parte demandada no hizo pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado, pasa el proceso a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda, a lo cual se procede teniendo como fundamento las siguientes,

### **IV. CONSIDERACIONES**

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse.

La demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso. El Juez es competente para conocer de este asunto en razón de la cuantía; las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y están debidamente representadas.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, personas que se encuentran legitimados para intervenir en el mismo, analizando entonces el mentado elemento de legitimación en la causa, se tiene de las pruebas que obran en la foliatura del expediente, que la Entidad Financiera BANCO ITAU CORPBANCA BANCOLOMBIA demandante es la arrendadora de los bienes muebles y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO; es la arrendatario o locataria en el contrato de Leasing o arrendamiento financiero No. 132618 que se debaten y es obligado a entregar los bienes muebles objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento financiero, es atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal, puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones reciprocas y es de adhesión.



correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Se tienen como elementos que hacen parte del negocio jurídico que originó la controversia aquí planteada, representados por una parte, por la demandante quien tiene la calidad de arrendadora de los bienes muebles; por otro lado la demandada identificada en la relación contractual como el arrendataria y quien ejerce la tenencia sobre los bienes y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento financiero adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó el contrato de Leasing o arrendamiento financiero No. 132618, el cual fue suscrito por un canon mensual de \$ 2.428.790; por un plazo de 240 meses.

Según los hechos de la demanda, el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 28 de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, sobre el contrato No. 132618.

Se trata entonces de restitución de tenencia de los bienes mueble dados en arrendamiento financiero descritos con anterioridad líneas arriba, y hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el Art. 384 del C. General del Proceso.

Con los documentos anteriores se acredita la existencia de la relación jurídica entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 384 *Ibidem*.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C. General del Proceso, aplicable a este asunto, dice: "*Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1º.- Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...*".

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de mora en el pago de los cánones argumentados por la demandante.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*" Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibidem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato, a quien debe pagarse el canon, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria, para este caso el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO, y es a esta parte a quien corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que en el caso de autos la parte demandada se notificó en debida forma de la demanda, y durante el término del traslado no la contestó ni



correo del juzgado [j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

propuso excepciones, es menester dar aplicación al numeral 3º, del artículo 384 del C. General del Proceso, que consagra: "*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*". Disposición aplicable al presente asunto, pues no se presentó oposición a la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de Leasing o arrendamiento financiero No. 132618 suscrito entre el BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., NIT 890.903.937-0, como arrendador y el señor MAURICIO SALAZAR LUCIO C.C. 10.485.467, en calidad de arrendatario, sobre los siguientes bienes CASA No. D-102, PARQUEADERO 17 y 18, QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE CIUDAD JARDIN, INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 22A- No. 112-35 DE CALI, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 370-778992, 370-778931 Y 370-778932, por falta de pago en los cánones mensuales de renta.

**SEGUNDO:** Ordénese al demandado señor MAURICIO SALAZAR LUCIO C.C. 10.485.467, como arrendatario o locatario, a restituir los bienes inmuebles: CASA No. D-102, PARQUEADERO 17 y 18, QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE CIUDAD JARDIN, INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 22A- No. 112-35 DE CALI, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 370-778992, 370-778931 Y 370-778932.

Bienes dados en arrendamiento, descritos en el contrato de Leasing o arrendamiento financiero No. 132618 a los que se ha hecho referencia, y entregarlos de manera voluntaria, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo a la parte demandante o quienes su derecho represente.

**TERCERO:** De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a los Juzgado Civiles Municipales de Cali, con conocimiento exclusivo de despachos comisorios (ACUERDO PCSJA20-11650 DEL 28 DE OCTUBRE 2020 C. S. DE LA J.) (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se librárá Despacho Comisorio, concediéndole todas las facultades contenidas en el Art. 40 del C. G. del P., resolver oposiciones, resolver recursos y conceder apelaciones en caso de ser necesario.

**CUARTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$ **17.487.288** M/CTE.

**QUINTO:** Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO  
JUEZ



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"  
CALI - VALLE

correo del juzgado

[j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



SECRETARIA

HOY \_\_\_\_\_, NOTIFICO EN

ESTADO No. \_\_\_\_\_

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA  
PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

ASANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ  
SECRETARIA

Firmado Por:

**Claudia Cecilia Narvaez Caicedo**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 012**

**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: **4b38cd41d0c2a76ac6c5a2ed14808483afb4951fb8288c7ba0d37a287cc88743**

Documento generado en 18/05/2023 11:59:12 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**