



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 114

Santiago de Cali, veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020)

PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.
DEMANDADOS: IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ
RADICACIÓN: 760013103012-2019-00257-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la sociedad demandante y el demandado dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE, con fundamento en el contrato de leasing habitacional sobre los inmuebles APARTAMENTO 1103 EDIFICIO 04 Y PARQUEADERO 66 SOTANO DOS ETAPA 4 que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA CENTRAL, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Cali en la Calle 53 #98-91, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-918698 y 370-918719 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

Hechos y Pretensiones.

El señor IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.242.632, celebró contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar, mediante documento privado de fecha 13 de octubre de 2017 con la sociedad BANCO DE OCCIDENTE S.A., identificada con el NIT 890.300.279-4 como arrendador, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Calle 53 #98-91 de la ciudad de Cali, descritos como APARTAMENTO 1103 EDIFICIO 04 Y PARQUEADERO 66 SOTANO DOS ETAPA 4 que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA CENTRAL, y los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-918698 y 370-918719 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

En el contrato de leasing habitacional se celebró por el término de ciento ochenta (180) meses contados a partir del día 26 de diciembre del año 2017, y el locatario se obligó a pagar el canon mensual correspondiente al establecido en el plan de pagos que hace parte integral del contrato, pago que debía efectuar el día veinticuatro(24) de cada periodo mensual.

De acuerdo a los hechos de la demanda, el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente al mes de mayo de 2019, adeudando un total de 5 cánones a la fecha de la presentación de la demanda.

Solicita la parte demandante que se declare la terminación del contrato de Leasing habitacional o Arrendamiento Financiero No. 180120895 celebrado entre el BANCO DE OCCIDENTE S.A. como arrendador y el señor IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ en calidad de locatario por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos.

Igualmente, que se condene a la demandada a restituir a la sociedad demandante el inmueble ubicado en la Calle 53 #98-91 de la ciudad de Cali, descritos como APARTAMENTO 1103 EDIFICIO 04 Y PARQUEADERO 66 SOTANO DOS ETAPA 4 que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA CENTRAL, y los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-918698 y 370-918719 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2. Contestación y excepciones.

El demandado IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ fue notificado personalmente en el Despacho Judicial, como obra a folio 24, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello.

III. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del día 15 de octubre de 2019, ésta es admitida mediante auto No. 530 de fecha 17 de octubre de 2019 (fl. 18), siendo notificado el demandado personalmente (fl. 24), sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado.

En ese orden de ideas, 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 éste 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 los folios 2 al 10, que la sociedad demandante es la arrendataria del bien inmueble y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que el señor IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ; es el arrendatario o locatario en el contrato de Leasing habitacional que se debate y es el obligado a entregar el bien mueble 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.

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 del bien inmueble; por otro lado la demandada identificado en la relación contractual como la arrendataria y quien ejerce la tenencia sobre el bien y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento de local comercia adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó el contrato de Leasing Habitacional antes mencionado, el cual fue suscrito, por un canon mensual para la fecha de inicio por la suma de \$ 1.345.757 Mcte y según los hechos de la demanda, el demandado incurrió en mora desde el mes de Mayo del año 2019.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento financiero descrito 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 *Ibídem*.

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 éste 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 *ibídem*.

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 IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ 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 el señor IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ, se notificó personalmente la demanda, y durante el término del traslado no contestó la demanda ni propuso excepciones, es menester dar aplicación al numeral 3º, numeral 1º 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 arrendamiento o leasing financiero No. 180120895 celebrado el día 13 de octubre de 2017 entre la sociedad BANCO DE OCCIDENTE S.A. y el señor IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.242.632, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles descritos en el referido contrato.

SEGUNDO: Ordénese al demandado IVAN ALFONSO GOMEZ FLOREZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.242.632, como arrendatario o

locatario, a restituir los bienes inmuebles ubicados en la Calle 53 #98-91 de la ciudad de Cali, descritos como APARTAMENTO 1103 EDIFICIO 04 Y PARQUEADERO 66 SOTANO DOS ETAPA 4 que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA CENTRAL, y los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-918698 y 370-918719 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, dados en arrendamiento, descritos en el contrato de leasing habitacional al cual 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 quien sus derechos represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a la OFICINA DE COMISIONES CIVILES DE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se libraré Despacho Comisorio.

TERCERO: ADVIERTASE que de conformidad con el Decreto 579 del 15 de abril de 2020¹, la diligencia de entrega ordenada en la presente sentencia, solo podrá ser llevada a cabo, una vez sea levantada la suspensión de las acciones de desalojo, ordenada con motivo de la emergencia decretada por el Gobierno Nacional.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$3.000.000 M/CTE.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

Cm

¹ "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI**SECRETARIA****02 DE JUNIO DE 2020**

HOY _____, NOTIFICO EN EL
ESTADO No. 39 A LAS PARTES EL CONTENIDO DE
LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.



SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIA