



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 165

Santiago de Cali, ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	MARTHA ISABEL LEON BARRIOS
RADICACIÓN	76-001-31-03-012/2021-00037-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la sociedad demandante y la persona natural demandada dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, con fundamento en el contrato de arrendamiento financiero – leasing No. 217630 suscrito el 07 de noviembre del año 2018, sobre los inmuebles denominados como Apartamento 505 Torre 1 y parqueadero 53 del Conjunto Residencial Arizona ubicado en la Carrera 1 Bis No. 56 – 84 de la ciudad de Cali, los cuales se identifican con el número de matrícula inmobiliaria 370-988178 y 370-988342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

Hechos y Pretensiones.

La señora MARTHA ISABEL LEON BARRIOS celebró contrato de arrendamiento financiero mediante documento privado de fecha 07 de noviembre del año 2018 con la sociedad BANCOLOMBIA S.A., identificada con el NIT 890.903.938-8 como arrendador, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 1 Bis No. 56 – 84 de la ciudad de Santiago de Cali, los cuales se encuentran identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-988178 y 370-988342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

En el contrato de arrendamiento financiero - leasing se celebró por el término de doscientos cuarenta (240) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2018 hasta el día 01 de enero de 2039, y el locatario se obligó a pagar un primer canon por valor de \$ 45.755.000, y el resto por un valor de \$ 1.699.906, pagos que debería realizar el primer día de cada mes.

La demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago correspondiente desde el día 01 de julio del año 2020.

De acuerdo a lo anterior, solicita la sociedad financiera demandante que se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 217630 celebrado el día 07 de noviembre del año 2018, entre BANCOLOMBIA S.A. como arrendador y

MARTHA ISABEL LEON BARRIOS en calidad de locataria por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos.

Igualmente, que se condene a la demandada a restituir a la sociedad demandante los inmuebles ubicados en la Carrera 1 Bis No. 56 – 84 de la ciudad de Santiago de Cali, Apartamento 505 Torre 1 y parqueadero 53 del Conjunto Residencial Arizona que se identifican con los números de matrícula inmobiliaria 370-988178 y 370-988342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. Contestación y excepciones.

La demandada MARTHA ISABEL LEON BARRIOS fue notificada personalmente al correo electrónico manufacturasmarthaleon@hotmail.com de conformidad con los parámetros establecidos en el decreto legislativo 806 de junio de 2020 como obra en la constancia de secretaria realizada por el despacho, sin que haya manifestado oposición alguna durante traslado de la demanda.

II. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del día 16 de febrero de 2021, ésta es admitida mediante auto de fecha 10 de marzo del mismo año, siendo notificada la demandada personalmente según los parámetros establecidos en el decreto legislativo 806 de junio de 2020, y como ya se manifestó, 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,

III. 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 el expediente electrónico y que fueron allegadas con la demanda, 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 la señora MARTHA ISABEL LEON BARRIOS es la arrendataria o locataria en el contrato de arrendamiento financiero leasing que se debate y es la obligada a entregar el bien inmueble 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 financiero adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento financiero - leasing que fue suscrito por las partes por un primer canon por valor de \$ 45.755.000 y el resto por un valor de \$ 1.699.906, y según los hechos de la demanda, la señora MARTHA ISABEL LEON BARRIOS incurrió en mora desde el mes de julio del año 2020.

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 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 *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 la señora

MARTHA ISABEL LEON BARRIOS, 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 demandada se notificó personalmente en debida forma de la demanda, y durante el término del traslado no la contestó 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 se reitera, 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 financiero leasing No. 217630 celebrado el día 07 de noviembre de 2018 entre la sociedad BANCOLOMBIA S.A. y la señora MARTHA ISABEL LEON BARRIOS identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.574.239, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles descritos en el referido contrato.

SEGUNDO: Ordénese a la demandada MARTHA ISABEL LEON BARRIOS identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.574.239, como arrendataria o locataria, a restituir los bienes inmuebles denominados como Apartamento 505 Torre 1 y parqueadero 53 del Conjunto Residencial Arizona ubicado en la Carrera 1 Bis No. 56 – 84 de la ciudad de Cali, los cuales se identifican con el número de matrícula inmobiliaria 370-988178 y 370-988342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, dados en arrendamiento y descritos en el contrato de arrendamiento financiero leasing 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 BANCOLOMBIA S.A. o a quien sus derechos represente.

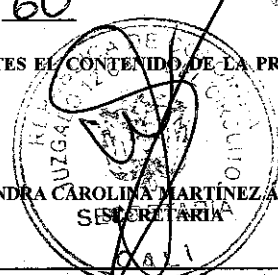
De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se librára Despacho Comisorio.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$4'000.000 — M/CTE.

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

NOTIFÍQUESE,


CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	
SECRETARIA	
22 JUL 2021	
HOY	NOTIFICO EN
ESTADO No. 60	
A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.	
	
SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ	
SECRETARIA	