

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 7600131030032019-00306-00**

Santiago de Cali, siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA** adelantado por el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** contra la sociedad **GAMAQUIM S.A.S. Y JHON FREDY GALLEGO MONTES.**

II. ANTECEDENTES

La sociedad GAMAQUIM S.A.S. representada legamente por JHON FREDDY GALLEGO¹, en su calidad de locatario suscribió con el BANCO DE BOGOTÁ S.A. contrato de LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO por el INMUEBLE – BODEGA No. 87, — UBICADA EN EL KM 2,5 VIA CALI - CANDELARIA CONDOMINIO INDUSTRIAL LA NUBIA II PH CORREGIMIENTO CAUCASECO CON FOLIO - MATRICULA INMOBILIARIA 3781515213 La descripción detallada se encuentra contenida en la Escritura Pública No. 1375, Notaria 11 de Cali. del 21/06/2018.

El locatario se encuentra en mora de pagar los cánones causados desde el 26 de julio de 2019.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, celebrado entre el BANCO DE BOGOTÁ S.A. como arrendador y la sociedad GAMAQUIM S.A.S. Y JHON FREDY GALLEGO MONTES como locatario, por falta de pago de los cánones ya detallados.

Que se ordene la restitución del bien objeto del contrato de LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO consistente en:

1. Inmueble — Bodega No. 87, ubicada en el KM 2.5 Via Cali — Candelaria. Condominio Industrial La Nubia II PH Corregimiento Caucaseco del municipio de Candelaria (Valle), Matrícula Inmobiliaria No. 378-151528, cuyos linderos

¹ Fl. 20 expediente digital 76001310300320190030600 archivo [2019-306 cdo 1]

se encuentran descritos en la Escritura Publica No. 1.375 de la Notaria 11 del Círculo de Cali-Valle. Inmueble de propiedad de la entidad demandante.

III. TRÁMITE PROCESAL

De la demanda conoce este despacho judicial el 05 de diciembre de 2019, siendo admitida mediante auto de fecha 18 de diciembre 2019; a la parte demandada se le notificó mediante aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P., entregado² y dentro del término no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito, como tampoco canceló los cánones adeudados.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, la parte demandante en su calidad de persona jurídica y demandada en calidad de persona jurídica y natural, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

El demandado formalmente considerado, reúne las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss. del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos procesales de la sentencia de fondo

² Fl. 80 e.e.

la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues el demandante pide declarar la terminación del CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Por último, debe decirse que no se observa la concurrencia de los defectos del presupuesto material de la sentencia de fondo, conocidos como excepciones de *litis finitae*, como son la transacción, el desistimiento y la conciliación, como tampoco excepciones mixtas como el pleito pendiente, la existencia de prejudicialidad.

4.- De acuerdo a las normas procesales contenidas en el artículo 384 del C.G.P, el proceso verbal de restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en leasing y la consecuente entrega, ello por la expresa remisión del artículo 385 de la misma obra; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales.

En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las causales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres, luego entonces al contrato de arrendamiento del Inmueble, le resultan aplicables las reglas generales de todo contrato (Art. 1996 y ss del Código Civil).

En lo referente a las obligaciones del locatario en el arrendamiento de cosas, aquel está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del locatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador (arts. 2000 y 2003 del C. Civil.) Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades y afirmando el incumplimiento en el pago de los cánones, le corresponde al arrendatario o locatario acreditar que los hizo.

5. El artículo 2 del Decreto 913 de 1993 define el contrato de leasing financiero de la siguiente forma:

"Artículo 2º Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.”

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing financiero es un tipo negocial especial, al que le resultan aplicables las reglas generales de todo contrato (Art. 1996 y ss del Código Civil). En lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, aquel está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

6. En el caso sometido a estudio, para efectos de probar los hechos y las pretensiones, al proceso se trajo como prueba documental el ya referido CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO No. 453882585 / No. 453882576, con su clausulado³ en el que se estableció en el numeral 23° literal B numeral 1°, la terminación del contrato por el incumplimiento de las obligaciones por parte del locatario, el cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso.

Siendo que los demandados no se opusieron a la demanda dentro del término de ley motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada en más de cinco meses al momento de la demanda, este despacho debe dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenar la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que lo impida, correspondiendo todo esto a la aplicación de la ya explicada orden de restitución que consagra el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO No. No. 453882585 / No. 453882576, celebrado entre el BANCO DE BOGOTÁ S.A. en calidad de arrendador y la sociedad GAMAQUIM S.A.S. Y JHON FREDY GALLEGU MONTES como locatarios, referente al bien que se describe a continuación:

³ Fl. 11 e.e

1. Inmueble — Bodega No. 87, ubicada en el KM 2.5 Via Cali — Candelaria. Condominio Industrial La Nubia II PH Corregimiento Caucaseco del municipio de Candelaria (Valle), matrícula inmobiliaria No. 378-151528, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 1.375 de la notaría 11 del círculo de Cali-Valle. Inmueble de propiedad de la entidad demandante.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la sociedad demandada GAMAQUIM S.A.S. y al señor JHONH FREDY GALLEGRO MONTES, hacer entrega a la entidad demandante BANCO DE BOGOTÁ S.A., del bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descrito anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar al Alcalde de Santiago de Cali (Art. 39 del C.G.P.), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al BANCO DE OCCIDENTE S.A. líbrese oficio.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$12´600.000.00** por concepto de agencias en derecho (Art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁴

RAD: 76001310300320190030600



Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO 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

⁴ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

Código de verificación:

0cdb863e28b04ec037305fe03cf4858b86bf87accecc65691f1a305d9ea095c3

Documento generado en 07/09/2020 03:59:16 p.m.