

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA: DE PRIMERA INSTANCIA
RADICACION: 760013103003-2020-00007-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: BLANCA NUBIA ADARVE OCHOA

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A., por conducto de apoderado judicial, contra BLANCA NUBIA ADARVE OCHOA.

II. ANTECEDENTES

El BANCO DAVIVIENDA a través de su apoderado judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento mediante contrato de leasing No. 001-03-0001006402 el 21 de marzo de 2018, que recayó sobre un local urbano ubicado en la avenida 5 N # 23AN-39 de Cali, área construida 284.82m², estrato 5, matrícula inmobiliaria 370-356684, escritura pública No. 800 del 23 de marzo de 2018 de la notaría 5 de Cali, por un término de ciento veinte (120) meses contados a partir del 04 de mayo de 2018, por un canon mensual de \$5.070.149.

La parte demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2019 al momento de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento o leasing financiero celebrado entre el BANCO DSVIVIENDA como arrendador y la señora BLANCA NUBIA ADARVE OCHOA como locataria o arrendadora, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que se ordene la restitución y entrega del bien objeto del contrato de leasing a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., consiste en un local urbano ubicado en la avenida 5 N # 23AN-39 de Cali, área construida 284.82m², estrato 5, matrícula inmobiliaria 370-356684.

Que se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 16 de enero de 2020, siendo admitida mediante auto de fecha 24 de los mismos mes y año; a la parte demandada se le tuvo por notificada por conducta concluyente el 05 de octubre de 2020, mediante auto del 03 de noviembre de 2020 se dispuso suspender el proceso por tres meses conforme a lo solicitado por las partes.

El 26 de marzo de 2021 al encontrarse cumplido el término de la suspensión se dispuso reanudar el trámite, decisión que fue notificada por estado (05-04-2021).

Es de resaltar que el demandado una vez reanudado el proceso 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 ibidem, 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 y demandada en su calidad de personas jurídicas, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

La demanda 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, apreciación que persiste, además, 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 materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing No. 001-03-0001006402 del 21 de marzo de 2018, por mora en el pago de los cánones por parte de la demandada, 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.

5.- El artículo 2 del Decreto 913 de 1993 define el contrato de arrendamiento financiero o leasing 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 comercial 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.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, 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.

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 arrendamiento financiero leasing No. 001-03-0001006402 del 21 de marzo de 2018, con su clausulado en el que se estableció en numeral 1º de la cláusula 24, la terminación del contrato por el incumplimiento de las obligaciones por parte del locatario¹, 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. Además de lo anterior, la demandada no se opuso a la demanda dentro del término de ley motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada de cinco (5) 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 3º 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 No. 001-03-0001006402 del 21 de marzo de 2018, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendadora y la señora BLANCA NUBIA ADARVE OCHOA, como locataria, referente al siguiente bien: un local comercial urbano ubicado en la avenida 5 N # 23AN-39 de Cali, área construida 284.82m², estrato 5, identificado con matrícula inmobiliaria 370-356684 de la ORIP de Cali.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a la demandada BLANCA NUBIA ADARVE OCHOA, hacer entrega a la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien inmueble determinado en

¹ Carpeta de primera instancia – 01 cuaderno 1 - folio 102

el cuerpo de la demanda y descritos 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 DAVIVIENDA S.A., a través del funcionario respectivo.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$7'269.000.00, 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).

04

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica²

RAD: 760013103003-2019-00150-00



² Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

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

Código de verificación:

**ecd1bdb9f0ed6e326ad656aef27bb559efe00ebb9744183691559766f7ec
44a2**

Documento generado en 13/05/2021 03:35:43 PM

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