

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



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

Santiago de Cali, treintauno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA: DE PRIMERA INSTANCIA
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO POPULAR S.A.
DEMANDADO: LUZ ESPERANZA CORONADO SERNA
RAD: 76001 3103 003 2019 00190-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE instaurado por BANCO POPULAR S.A. por conducto de apoderada judicial, contra LUZ ESPERANZA CORONADO SERNA.

II. ANTECEDENTES

El BANCO POPULAR S.A. a través de su apoderada judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble dado mediante contrato de leasing habitacional No.30180¹ de fecha 30 de marzo de 2017, que recayó sobre el apartamento No. 307 Torre 1 C.R. San Gabriel P.H. Etapa I ubicado en la carrera 98 No.48-30, con matrícula inmobiliaria No.370-940274 de la ORIP de Cali, por un término de ciento ochenta (180) meses contados, por un canon mensual de \$1 '237.712.00.

¹ Fls. 21 a 35 (00.2020050109(EXPEDIENTE EN MERCURIO)e.e

La parte demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 30 de enero de 2019 al momento de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing No.30180 de fecha 30 de marzo de 2017, celebrado entre el BANCO POPULAR S.A. como arrendador y la señora LUZ ESPERANZA CORONADO SERNA como locataria o arrendadora, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución y entrega del bien objeto del contrato de leasing a favor de del BANCO POPULAR S.A., consiste en un apartamento No. 307 Torre 1 C.R. San Gabriel P.H. Etapa I ubicado en la carrera 98 No.48-30, con Matrícula Inmobiliaria No.370-940274 de la ORIP de Cali.

Que se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

Correspondió por reparto el conocimiento de la presente demanda el 1º de agosto de 2019, siendo admitida mediante auto de fecha 09 de agosto de 2020²; se notificó a la parte demandada mediante aviso enviado por correo certificado de la empresa PRONTO ENVIOS el 12 de noviembre de 2020, según consta en el expediente ACUSE DE RECIBIDO Y CONSTANCIA DE ENTREGA POSITIVO³, habiendo transcurrido el término del traslado sin que el demandado contestara la demanda ni propusiera excepciones, como tampoco canceló los cánones de arrendamiento adeudados.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 del C.G.P., esto es,

²FI.232 [00.2020050109(EXPEDIENTE EN MERCURIO)]e.e.

³ FI. 3 [01APORTA 292 POS. VS LUZ ESPERANZA CORONADO 20-11-2020 339pm]e.e.

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, debido a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Esta la parte demandante y demandada en su calidad de personas jurídica y natural respectivamente tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de su representante legal 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.30180 del 30 de marzo de 2017, por mora en el pago de los cánones por parte del demandado, 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 con 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 2.28.1.1.2 del Dcto. 2255 de 2010, que a su vez es desarrollo de lo previsto en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003, define el contrato de leasing habitacional de vivienda familiar de la siguiente forma:

"Artículo 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing habitacional de vivienda es un tipo negocial especial, al que le resultan aplicables las reglas generales de

todo contrato y las dispuestas en el mentado decreto, entre las cuales en el artículo 2.28.1.2.4 se establece:

"Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. En el evento de terminación de un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se procederá de la siguiente manera:

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, y

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de éste, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente artículo;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato;

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas a favor de la entidad autorizada;

iv) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

c) Como una protección especial para los locatarios, la entidad autorizada podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados. Si el locatario decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento."

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 HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR No.30180 del 30 de marzo de 2017⁴, con su clausulado en el que se estableció en la PARTE VII CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en el contrato y por el no pago oportuno del canon estipulado de uno o más periodos, por parte del locatario⁵, 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, la demandada, quien fue debidamente notificada (Arts. 291 y 292 CGP), no se opuso dentro del término de ley, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada desde el 30 de enero de 2019, 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 Habitacional No.30180 de fecha 30 de marzo de 2017, celebrado entre BANCO POPULAR S.A. en calidad de arrendador y la señora LUZ ESPERANZA CORONADO SERNA como locataria o arrendataria, referente al siguiente bien: apartamento No. 307 Torre 1 C.R. San Gabriel P.H. Etapa I ubicado en la carrera 98 No.48-30, con Matrícula Inmobiliaria No.370-940274 de la ORIP de Cali.

⁴ Fls. 21 a 36 [00.2020050109(EXPEDIENTE EN MERCURIO)]e.e.

⁵ Fl. 30

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a la demandada LUZ ESPERANZA CORONADO SERNA, hacer entrega a la entidad demandante BANCO POPULAR 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 a los Juzgado Civiles Municipales de Cali de Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, creados mediante Acuerdo No.PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020 por el Consejo Superior de la Judicatura, (art. 39 del C.G.P.), para que lleve a cabo la diligencia de entrega a través del funcionario competente.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$3.523.000= 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).

03

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁶

RAD: 760013103003-2019-00190-00



Firmado Por:

CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA

⁶ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

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:

2ae3bf7d84dbedec7f64192097a1333d860ce112c09ec1c85ed4ef5815468735

Documento generado en 31/05/2021 04:22:28 PM

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