

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



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

Santiago de Cali, 12 de abril de 2024

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: ESPERANZA PERLAZA OROBIO

RADICACIÓN: 76001 31 03 003 2023 00324-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE instaurado por BANCOLOMBIA S.A. por conducto de apoderado judicial, contra ESPERANZA PERLAZA OROBIO.

II. ANTECEDENTES

BANCOLOMBIA S.A. través de su apoderada judicial presentó la demanda de la referencia con el fin de conseguir la entrega del bien inmueble entregado mediante contrato de leasing habitacional No.171588 de fecha 05 de noviembre de 2014, que recayó sobre lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida ubicada en la Carrera 12A Bis No. 62-82 de Cali, identificada con la Matrícula Inmobiliaria No.370-338413, por un término de doscientos cuarenta (240) meses contados a partir del 05 de noviembre de 2014, con un canon mensual de \$979.415.

Expresa la demandante que la demandada ha incumplido con el contrato al dejar de cancelar los cánones desde el 25 de julio de 2023 sin que la demandada se haya puesto al día con la obligación dentro de los noventa (90) días de plazo que le otorga la ley.

PRETENSIONES

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing No.171588 de fecha 05 de noviembre de 2014, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. (HOY BANCOLOMBIA S.A.) y la señora ESPERANZA PERLAZA OROBIO como locataria, por falta de pago de los cánones correspondientes.

Como consecuencia de la anterior declaración, pide se ordene la restitución y entrega del bien objeto del contrato de leasing a favor de BANCOLOMBIA, y se imponga la condena en costas.

III. TRÁMITE PROCESAL

Correspondió por reparto el conocimiento de la presente demanda el 28 de noviembre de 2023¹, siendo admitida mediante auto de fecha 16 de enero de 2024²; a la demandada se le notificó al correo electrónico gisely0318@hotmail.com de conformidad con lo regulado en el Artículo 8º de la Ley 223 de 2022, el 26 de febrero de 2024, allegando al expediente el ACUSE DE RECIBIDO de Domina Entrega Total S.A.S.³. El término de traslado venció sin que la demandada contestara la demanda ni propusiera excepciones, como tampoco canceló los cánones 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, 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 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 leasing No.171588 de fecha 05 de noviembre de 2014, por mora en el pago de los cánones por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado.

¹ Archivo 001 del e.e.

² Archivo 006 del e.e.

³ Archivo 009 y 013 del e.e.

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.

3.- El problema jurídico que debe resolver el despacho, consiste en determinar si resulta o no procedente dictar sentencia de restitución, ante el afirmado incumplimiento de la locataria en su obligación de pago de los cánones del contrato de leasing habitacional de vivienda no familiar celebrado con la entidad demandante.

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. Es preciso anotar que las normas citadas por el demandante contenidas en la ley 820 de 2003 fueron expresamente derogadas por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 (CGP).

No obstante, la recuperación consagrada en la norma ahora vigente del CGP 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 2.28.1.1.3 del Dcto. 2255 de 2010, que a su vez es desarrollo de lo previsto en el artículo 1º de la Ley 795 de 2003, define el contrato de leasing habitacional de vivienda no familiar de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 2.28.1.1.3 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar. Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, 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.

Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente Título."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de leasing habitacional de vivienda no familiar 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.

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.- A partir del recuento fáctico y normativo precedente, es preciso clarificar que en el ya referido contrato de leasing habitacional de vivienda no familiar No.171588 de fecha 05 de noviembre de 2014, en la cláusula 20 se pactó las causales de terminación unilateral del contrato leasing por justa causa por parte de la compañía, entre otras "(A) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato..." y "(C) Por el no pago oportuno del canon por un (1) periodo o más ..." 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 no se opuso a la demanda dentro del término de ley, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada desde el mes del 25 de julio de 2023, 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. aplicado en virtud de la remisión consagrada en el canon 385 del citado estatuto.

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 de vivienda no familiar No.171588 fechado el 05 de noviembre de 2014, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. (HOY BANCOLOMBIA S.A.) y la señora ESPERANZA PERLAZA OROBIO como locataria, referente al siguiente bien inmueble: lote de terreno junto con la casa de habitación sobre él construida ubicada en la Carrera 12A Bis No.62-82 de Cali, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-338413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se ORDENA a la demandada ESPERANZA PERLAZA OROBIO hacer entrega a la entidad demandante BANCOLOMBIA 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.

⁴ Folio 138 del archivo 003 rotulado "ANEXOS" del e.e.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
RADICACIÓN: 76001 31 03 003 2023 00324-00
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADA: ESPERANZA PERLAZA OROBIO

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar a los Juzgados Civiles Municipales de Cali de Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios, para que lleve a cabo la diligencia de entrega del mentado inmueble a BANCOLOMBIA S.A., a través del funcionario competente o su apoderado con facultad para recibir.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$3.800.000 por concepto de agencias en derecho (art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

05

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁵

RAD: 760013103003-2023-00324-00



Firmado Por:

Carlos Eduardo Arias Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Cali - Valle Del Cauca

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: **7ab0f62937cc2db8fb585f33c0e0e505c9ac346fea12b40be4484563737cb944**

Documento generado en 12/04/2024 03:49:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>

⁵ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>