

71

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira, diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

Sentencia No. **0107**

Rad. No. 765203103003-2019-00107-00

Verbal

OBJETO DE LA DECISIÓN

Una vez agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso verbal de restitución de tenencia de inmueble donde obra como parte demandante el BANCO DE OCCIDENTE S.A. S.A., con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (V), representada legalmente para asuntos judiciales por la señora Leilam Arango Dueñas, o por quien haga sus veces, y como demandado el señor NELSON MARMOLEJO GUEVARA, también mayor de edad y vecino de Palmira.

SINTESIS DE LA DEMANDA

La parte actora, manifiesta en su escrito de demanda que el BANCO DE OCCIDENTE S.A. como entidad arrendadora y el señor NELSON MARMOLEJO GUEVARA como locatario celebraron un contrato de leasing financiero inmobiliario identificado con el No. **180115333** con fecha de suscripción 29 de noviembre de 2016, con opción de compra por suma determinada (\$7'000.000.00), por el término de 240 meses, con fecha de iniciación 30 de noviembre de 2016 cuyo objeto corresponde a un bien inmueble lote de terreno con casa de habitación No. A4 parcelación Condominio Rincón de Matapalo, ubicado en el municipio de Palmira (V), con área de 1.900,92 mts², cuyos linderos son: NORTE: En línea recta en extensión de 65.01 metros lindando con el LOTE A3; SUR: En línea recta en extensión de 64.08 metros lindando con el LOTE A5; ORIENTE: En línea recta en extensión de 29.73 metros, lindando con el LOTE B4; OCCIDENTE: En línea recta en extensión de 29.61 metros, lindando con zona verde de 2.00 metros del lote vía interna. Dicho inmueble se identifica con la cédula catastral No. **7652000010000001938900000000** y matrícula inmobiliaria No. **378-182472**. La parte demandante manifiesta que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre de 2018 hasta mayo de 2019 y a la fecha de la presentación de la demanda no ha dado cumplimiento al pago de dicha renta. Pide que se declare terminado el contrato de Leasing Financiero por incumplimiento del locatario en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del bien inmueble a la sociedad BANCO DE OCCIDENTE S.A. y se le condene en costas.

TRÁMITE

Por auto interlocutorio No. 0388 de fecha 18 de junio de 2019 se admitió la demanda.

El demandado fue notificado por aviso, tal como consta a folio 69, quien no se presentó a retirar las copias de la demanda, ni presentó excepciones de mérito; consecuentemente, no demostró que hubiese consignado a órdenes del juzgado el valor de lo adeudado. (inc. 2º, num. 4º, art. 384 CGP)

Así las cosas, se procede a resolver, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El leasing financiero inmobiliario es un contrato en el que una sociedad debidamente autorizada para el efecto, cede el uso de un bien inmueble a cambio de una retribución periódica por un plazo determinado (contrato de arrendamiento) otorgándole al tomador (locatario) la opción de continuar con el arrendamiento o comprar el bien.

Son características de este contrato: El inmueble lo escoge el tomador, pero lo compra la sociedad leasing quien se lo alquila por un plazo y el precio del alquiler conlleva el de la amortización del bien y al finalizar el plazo el tomador puede o no ejercer el derecho de compra, pagando un precio por tal opción.

Ahora bien, son obligaciones de la sociedad leasing adquirir el bien y entregarlo en arrendamiento al usuario, garantizándole el goce, pero puede suceder que esta última obligación sea desplazada al mismo usuario. Este por su parte debe pagar la renta o precio del leasing, dar al bien el uso adecuado conservándolo debidamente y según el contrato usual de arrendamiento (pues solo se confiere la tenencia del bien) restituirlo al final del contrato en el estado en el que le fue entregado tomando en consideración los deterioros por el uso normal.

Pero como en el caso que nos ocupa puede ocurrir que alguna de las partes incumpla las obligaciones surgidas del contrato, conducta que concede a la parte que ha cumplido la opción de pedir judicialmente el cumplimiento forzoso del contrato o solicitar su terminación. En el caso que el locatario incumpla el pago del precio o canon mensual da lugar a que la sociedad leasing demande la terminación del contrato y a que se le restituya el inmueble.

Por su parte, el artículo 2000 del Código Civil señala que "El locatario es obligado al pago del precio o renta", y el 1602 Ibídem determina que "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

Se aportó prueba del contrato Leasing Financiero inmobiliario No. 180115333 suscrito por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. y el señor NELSON MARMOLEJO GUEVARA coincidiendo plenamente con los términos indicados en los hechos de la demanda en cuanto a la determinación del bien, su ubicación y el monto del precio o canon de arrendamiento.

La parte demandada no acreditó en este trámite el pago de los cánones adeudados, ni lo hizo a órdenes de este Despacho con relación a los causados en el curso del proceso con lo que quedó demostrado su incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato leasing No. 180115333 razón por la que conforme a las pretensiones de la demanda se

Restitución de tenencia
Dte: Banco de Occidente S.A.. Ddo: Nelson Marmolejo Guevara

declarará terminado el contrato de arrendamiento y se le ordenará a la parte demandada que restituya el bien dado en arrendamiento a la entidad BANCO DE OCCIDENTE S.A., dentro de Los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario. Las costas están a cargo del demandado y a favor de la demandante, las agencias en derecho se fijarán en la parte resolutive.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

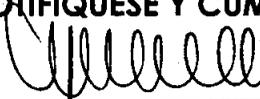
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, por incumplimiento del locatario en el pago de los cánones mensuales de renta, EL CONTRATO LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO No. 180115333 celebrado entre el BANCO DE OCCIDENTE S.A. en calidad de arrendadora y el señor NELSON MARMOLEJO GUEVARA, en calidad de locatario, cuyo objeto corresponde a un bien inmueble lote de terreno con casa de habitación No. A4 parcelación Condominio Rincón de Matapalo, ubicado en el municipio de Palmira (V), con área de 1.900,92 mts², cuyos linderos son: NORTE: En línea recta en extensión de 65.01 metros lindando con el LOTE A3; SUR: En línea recta en extensión de 64.08 metros lindando con el LOTE A5; ORIENTE: En línea recta en extensión de 29.73 metros, lindando con el LOTE B4; OCCIDENTE: En línea recta en extensión de 29.61 metros, lindando con zona verde de 2.00 metros del lote vía interna. Dicho inmueble se identifica con la cédula catastral No. **76520000100000019389000000000** y matrícula inmobiliaria No. **378-182472.**, tal y como se determinó en el hecho primero de la demanda.

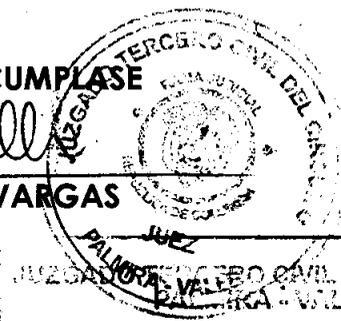
SEGUNDO: ORDENAR al demandado NELSON MARMOLEJO GUEVARA, que restituya el bien descrito en el punto anterior a la entidad bancaria BANCO DE OCCIDENTE S.A., dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso; tásense por Secretaría. Fíjense las agencias en derecho en la suma de \$ 3'048.251,6

CUARTO: Una vez surtidas las anteriores actuaciones archívese el proceso y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


FRANK TOBAR VARGAS
JUEZ



	Ex Ecado No. <u>095</u>	de hoy notifique
	Ex Ecado No. anterior <u>20 OCT 2020</u>	
	Plazo: _____	de 20 _____
	Secretaría <u>[Handwritten Signature]</u>	