



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**

SENTENCIA 1ª INST. No. 040

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, diciembre dieciocho (18) del año dos mil veintitrés (2023)

Radicación 76001-31-03-010-2023-00094-00

Ha pasado a Despacho el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** propuesta por **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, Nit No. 890.903.937-0, por medio de apoderado judicial y en contra de **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ**, identificada con C.C No. 66.999.715, para proferir la sentencia que le corresponde.

I. LA DEMANDA

BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificado con Nit. 890.903.937-0, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA** a la señora **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ**, identificada con C.C No. 66.999.715.

Las pretensiones.

1. Se declare terminado el contrato de Leasing Financiero No. 127899 entre BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. y la señora **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ**, por incumplimiento en el pago de los cánones mensuales.
2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución y entrega de los bienes objeto del contrato de leasing a saber, descrito así: Apartamento 201B y garaje No. 40 ubicados en CARRERA 38 #5E- 20/28/34/36/42//44 BARRIO LOS CONQUISTADORES DE CALI-VALLE DEL CAUCA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No.(s) 370-134208; 370134373; linderos se encuentran en el cuadro de declaraciones del mismo contrato.

3. Que, durante el transcurso del proceso, mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezcan los bienes en poder del locatario y no aporte constancia alguna de que se encuentra al día, solicito NO SE ESCUCHE a la parte demandada.
4. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los bienes descritos a favor del BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. de conformidad con el art. 308 del Código General del Proceso comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Que se condene en costas del proceso al demandado.

Los hechos y fundamentos de la acción.

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes:

1. El bien materia del contrato, lo constituye el descrito en el numeral 2 de las pretensiones.
2. El contrato tiene una fecha de iniciación el 13 de febrero de 2017 con una duración de DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES, lo cual quiere decir que terminará el día 13 de febrero de 2037, siendo pagadero el del primer canon de arrendamiento el día 13 de marzo de 2017 con un tipo de canon de cuota fija en Pesos, siendo el ultimo canon pagadero el 13 de marzo de 2017.
3. La demandada incumplió el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 13 de julio de 2022, por lo tanto, se encuentra en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre de 2022.
4. Se contempla en el texto de este contrato que el bien materia del mismo es de propiedad de LA LEASING y esta lo ha entregado a los LOCATARIO(S) a título de arrendamiento con la posibilidad de adquirirlo siempre y cuando hubiera cumplido con lo términos, condiciones que allí se pactaron, compromiso que no cumplió, lo que significa que la señora **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ**, es mero tenedor de este bien, razón por la cual la sociedad demandante solicita la restitución del mismo.

Establecida como quedó la propiedad del bien materia de este contrato, BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., tiene sobre el mismo, derechos y prerrogativas inherentes a la calidad de PROPIETARIO, salvo las que de manera temporal cede al LOCATARIO en virtud del mismo contrato

5. El locatario(a) ha incumplido con una de sus obligaciones primordiales como es el pago de unos cánones de arrendamiento, BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., recurriendo a la cláusula DECIMA QUINTA las causales de terminación del contrato de Leasing Financiero, entre ellas la contenida en el **Literal B: "POR INCUMPLIMIENTO DE EL LOCATARIO DE UNA LAS OBLIGACIONES PACTADAS. BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.,** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término previsto, sin necesidad de declaración judicial y exigir la devolución de (los) bien (es), así como las demás prestaciones a que hubiere lugar en cualquiera de las siguientes situaciones: "El no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más"
6. También quedó establecido en el texto de este contrato, cláusula DECIMA NOVENA Y VIGESIMA **"RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCION.- EL(LOS) LOCATARIO(S)** renuncia(n) a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente del cualquiera de las obligaciones de dar, hacer o no hacer pactadas en este contrato. Igualmente, renuncia (n) al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiere (n) tener sobre el(los) bien (es) objeto de este contrato.
7. El de leasing es un contrato de derecho comercial atípico, aun cuando en la legislación colombiana se encuentre definido por el artículo 2º del Decreto 913 de 1993, en cuyo objeto social se contempla como actividad principal la realización de operaciones de arrendamiento financiero o LEASING. Esta atipicidad obliga a los contratantes de esta clase de negocios jurídicos a atenerse primordialmente a las disposiciones contractuales respectivas.
8. Como quiera que la causal que se alega es la falta de pago de los cánones pactados, hasta tanto los demandados no acrediten su pago no podrán ser oídos en el presente proceso.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Conforme lo indica el artículo 8 de la Ley 2213 de junio 13 de 2022, se notificó a la demandada **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ** del auto admisorio de la demanda al correo electrónico jecruz@alfayomegainstrumentacion.com, email enviado el 28 de julio de 2023, la notificación se entiende surtida el 02 de agosto de 2023 y el termino para contestar vence el 31 de agosto de 2023. No corren términos por ser inhábiles los días 7 y 21 de julio de 2023, la demandada contestó la demanda y propuso excepciones de mérito a través de apoderado judicial, con esta allegó recibo de pago de los cánones causados desde el mes de agosto de 2022 hasta el mes de septiembre de 2023 por valor de diecinueve millones seiscientos mil pesos M/CTE (\$19.600.000), consignación que se realizó en la cuenta de títulos judiciales del Banco Agrario el 29 de agosto de 2023.

Por lo que se resolvió oír a la parte demandada a fin de garantizar el derecho fundamental a la defensa, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso.

De igual manera, en consulta realizada en el sitio web de títulos judiciales del Banco Agrario, se comprueba que la parte demandada realizó una segunda consignación de fecha 20 de octubre de 2023, por valor de un millón trescientos cincuenta mil pesos M/CTE (\$1.350.000).

III. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La parte demandada propuso excepciones de mérito denominadas: SOLUCIÓN DE PAGO; ABUSO DEL DERECHO y la INNOMINADA.

IV. CONSIDERACIONES

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Cali); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; y actúan por intermedio de abogados titulados e inscritos. Finalmente, la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

Del contrato de Leasing:

En el artículo 2º. Del Decreto 9013 de 1993, se encuentra la siguiente noción del contrato:

"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 el final del periodo una opción de compra."

"En consecuencia, el bien deberá ser 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 termino de duración del contrato, generando la respectiva utilidad."

El contrato posee elementos propios de los contratos de arrendamiento y de opción de compra, siendo por lo tanto de naturaleza mercantil por tener esa peculiaridad la entidad arrendadora, y por responder la adquisición de bienes a título oneroso con destino a arrendarlos; una operación calificada por el numeral 2º del artículo 20 del C. de Comercio, de ahí que a las controversias derivadas de dicho contrato debe darse aplicación a las disposiciones ley comercial como lo ordena el artículo 1º del C. de Comercio.

Consta el CONTRATO DE LEASING FINANCIERO **No. 127899** suscrito el 13 de febrero de 2017 entre **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, como arrendador y la señora **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ** como arrendataria. Documento que tiene pleno valor probatorio conforme lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P.

Ahora, como se trata de la restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el artículo 384 del C. G. P., porque la parte demandada – locataria se encuentra en mora del pago de los cánones mensuales en la forma en que fue consignado en el contrato.

Sentado lo anterior, se procede al estudio de las excepciones de mérito presentadas por la locataria – demandada, así:

SOLUCIÓN DE PAGO. La funda en los siguientes hechos: que el pago se encuentra consagrado en el artículo 1625 del Código Civil y que como lo dijo el apoderado de la parte actora en la demanda impetrada la locataria se encontraba en mora, pero para poder ser escuchados se debe cancelar el total de las rentas, situación que sucedió plenamente en este caso, entonces, a la fecha de esta contestación la locataria se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento financiero que alegaban estar en mora en ese libelo. Con lo anterior queda demostrado que la causal de la demanda ha desaparecido por el pago de las rentas.

ABUSO DEL DERECHO. La funda en los siguientes hechos: Nuestras leyes les otorgan potestad a los asociados para exigir la tutela de sus derechos con la intervención del juez. Esta facultad debe ejercitarse dentro del marco que precisamente establece la ley y sin que sea posible buscar esquinces injurídicos con los cuales se trate de causar daño a terceros. Desde el punto de vista formal, frente al juez, si una parte, en este caso la parte actora le presenta una demanda con apariencia legal, quien actúa así estaría obrando aparentemente conforme a la ley y en busca de protección de ese presunto derecho, pero si lo que ocurre es que se utiliza ese medio con base en hechos que carecen de eficacia y validez, a sabiendas de esa realidad, está incurriendo en típico abuso del derecho en perjuicio de las personas a quienes demanda y, también, está llevando a la autoridad a un inicial engaño, sólo con miras a obtener un provecho en perjuicio de sus demandados. Esto es lo que ocurre en el presente caso, porque la parte actora ha demandado a mi representada solicitando la terminación del contrato de leasing financiero inmobiliario y la consecuente restitución del inmueble objeto de este, alegando un supuesto incumplimiento de este por falta de pago de los cánones pactados, pero se olvidan de todas las alternativas que ha solicitado la demandada en el momento que necesitó aliviar su obligación. Con el presente escrito, en el acápite de pruebas documentales se están allegando los soportes de cada uno de los pagos realizados al Banco Agrario de Colombia, correspondientes a los meses causados, y que hoy está al día en las rentas por el contrato de Leasing.

Carencia absoluta de fundamento real y jurídico en las pretensiones del demandante y en general, cualesquiera otras excepciones del mismo linaje (GENÉRICA O INNOMINADA) que llegare a configurarse o demostrarse en el curso del proceso. Esto con fundamento en lo dispuesto en el artículo 292 del C.G.P.

Se corrió traslado de las excepciones y la parte demandante se pronunció, así:

1. FRENTE A LA EXCEPCIONES “ABUSO DEL DERECHO”, SOLUCIÓN DE PAGO.

Me permito manifestar que mi representado ha cobrado lo que se le debe, ni cobra un canon de mayor o menor valor y/o capital inexistente, jamás ha superado el máximo legal en el cobro de intereses. Las actuaciones adelantadas por el acreedor en todo el tiempo de vida del crédito, son completamente lícitas y acordes con la ley y las normas vigentes durante toda la vida del crédito.

Es necesario precisar que el Banco Itaú es vigilado y supervisado por la superintendencia financiera de Colombia, lo cual obliga al banco a actuar conforme a los parámetros establecidos por la ley, cuando en el presente escenario la carga de la prueba es de la parte demandada conforme al artículo 167 código general de proceso, le corresponde acreditar los supuestos de hecho, si la intensión es que el Despacho se acoja a las excepciones presentadas, lo cual no ha logrado probar que existiera un cobro ilegal en la cuota y/o canon, un cobro con exceso con saldo a favor del deudor.

Así mismo, debe decirse que los pagos que hizo el titular fueron de forma irregular por este motivo no da lugar a que se apliquen a capital, dichos pagos no alcanzaban a cubrir la totalidad de la mora en su momento por lo cual el banco se vio en la obligación de presentar la demanda, conforme al artículo 1653 del código civil, el cual indica: *“ARTICULO 1653. <IMPUTACION DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital. Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados”.*

En cuanto a la manifestación elevada por el demandado tendiente a llegar a un acuerdo de pago, es de indicar que, esto debe ser concertado con la parte demandante y no como pretende que el banco se adhiera a todo lo solicitado, pasando por encima de sus políticas internas establecidas y de conformidad con el código civil: *“ARTICULO 1649. <PAGO TOTAL Y PARCIAL>. El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales. El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban.”*

2. A LA EXCEPCION “INOMINADA O GENERICA”

Es cierto que existió un error aritmético al momento de digitar la fecha de finalización del contrato de leasing, el cual finalizaba en el año 2017 cuando en realidad se trata del año 2037, lo cual basta con validar el contrato de leasing aportado al expediente. Adicional, la causal para la restitución es en el incumplimiento del pago del canon, del tramite procesal se puede probar que la demanda cumplía con los requisitos contenidos en los artículo 82 y s.s. y 385 C.G.P, sin que el Despacho observara causales de nulidad que puedan invalidar las actuaciones adelantadas a la fecha.

Aclarado lo anterior, es necesario indicar que en este proceso de restitución se cuenta con la capacidad de las partes para obligarse, tampoco existen dudas acerca de la existencia del contrato de leasing celebrado entre las partes y de la causal de mora invocada, tal y como lo establece el artículo 384 del C.G.P, el contrato establece que la no cancelación de los cánones por parte de la locataria sera causal de terminación, al punto la deudora reconoce su existencia como lo prueba documentación allegada donde reconoce la obligación e intenta un acuerdo de pago, igualmente cuando realiza consignación a cuenta del despacho por la suma \$19.600.000.

La excepción genérica o innominada no es de recibo en los procesos restitución, toda vez que cuando se propone se debe fundamentarlas y probarlas; es decir, el apoderado de la demandada debe argumentar los presupuestos en que sustenta y/o fundamenta su solicitud, situación que no sucede pues el apoderado solo se reduce a solicitar la excepción genérica que llegará a configurarse sin ningún tipo de interpretación o argumento.

Así las cosas, no se encuentran probados los hechos de la excepción de **PAGO** que alega la parte demandada porque el apoderado judicial pretende

que no se tenga en cuenta la mora en el pago que realizó la locataria con el fin de ser oída al contestar la demanda cuando este debió darse en la oportunidad y conforme lo pactado, en efecto las consignaciones que se realizaron por cuenta de este proceso se realizaron en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 384 del Código General del Proceso y por consiguiente, las mismas serán tenidas en cuenta para no ser cobradas mediante proceso ejecutivo, pero en ningún caso para restituir el plazo determinado por las partes en el contrato, el cual es a cargo exclusivamente del acreedor y no de la locataria – demandada. Lo anterior, se deduce de lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P, que expresa lo siguiente:

“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

...

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

Entonces, no logra comprobar la parte demandada que al momento de la presentación de la demanda se encontrara al día con los cánones de arrendamiento que alega vencidos la parte demandante en la presente demanda pues, como ya se expuso, los pagos que alega en su excepción se realizaron el 29 de agosto de 2023 y se hicieron para ser oídos dentro del proceso, por lo que esta excepción se tendrá por **NO PROBADA**.

En lo que respecta a la excepción de **ABUSO DEL DERECHO** tampoco le asiste razón a la parte demandada, toda vez que, no logra acreditar que al momento de impetrarse la presente demanda la señora **JEINMY ENRIQUEZ**

CRUZ se encontrara al día por concepto de los cánones de arrendamiento, a pesar de haber intentado fórmulas de pago que no se materializaron. Fórmulas de pago propuestas por la locataria que en ningún caso son obligatorias para el acreedor y que no obedecen a una posición dominante sino a la conveniencia de seguir o no con el contrato de leasing suscrito por las partes en forma voluntaria y dado el comportamiento de la deudora.

Finalmente, frente a la excepción de **INNOMINADA**, si bien por disposición del artículo 292 del Código General del Proceso debe ser analizada, lo cierto es que en este caso no hay lugar a declarar probada ningún hecho exceptivo que dé lugar a enervar las pretensiones de la demanda.

En resumen, al estar acreditada la existencia de la relación jurídica contractual entre las partes y no prosperar las excepciones de mérito planteadas es preciso proferir sentencia ordenando la restitución por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

V. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

Primero: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito denominadas "**PAGO**", "**ABUSO DEL DERECHO**" e "**INNOMINADA**", por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: DECLARAR TERMINADO el **CONTRATO DE LEASING FINANCIERO No. 127899** suscrito el 13 de febrero de 2017 entre **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.** Nit No. 890.903.937-0, como arrendador y la **JEINMY ENRIQUEZ CRUZ**, identificada con C.C No. 66.999.715 como locataria, por falta de pago en los cánones mensuales de renta en la forma convenida y respecto del bien inmueble detallado en los hechos de la presente demanda.

Tercero: En consecuencia, **ORDENAR** la entrega de los cánones de arrendamiento consignados en la cuenta de depósitos judiciales a favor de la parte demandante a título de abono, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso

Cuarto: ORDENAR la restitución del bien inmueble antes descrito a la entidad demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega voluntaria del bien inmueble dado en arrendamiento, desde ya se delega a los Juzgados Civiles Municipales de Cali encargados de las Comisiones, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos de rigor y se otorga la facultad de subcomisionar.

Quinto: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. **FIJAR** como agencias en derecho la suma de \$2.500.000 y por Secretaría liquidar las costas.

Sexto: NOTIFICAR esta decisión por Estados electrónicos en el Portal Rama Judicial.

MÓNICA MÉNDEZ SABOGAL

Juez Décima (10) Civil del Circuito de Cali

AC.

Firmado Por:
Monica Mendez Sabogal
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
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: **2dd138c38e5e012a475c3bb569ccd76ae4d5bcf422e0dcfb8027e4e9a68afb34**

Documento generado en 18/12/2023 11:29:18 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>