

INFORME SECRETARIAL: Cali, abril cuatro (4) de 2024. Se pasa a despacho para dictar sentencia de restitución, en razón a que la parte demandada se encuentra notificada y el término para contestar transcurrió en silencio.

MARIA DEL CARMEN QUINTERO CARDENAS
La secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

SENTENCIA 1ª INST. No. 009

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, abril cuatro (4) del año dos mil veinticuatro (2024)

Radicación 76001-31-03-010-2023-00225-00

Ha pasado a Despacho el proceso a **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** propuesta por **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 860.002.964-4, por medio de apoderado judicial, en contra de **RICARDO JIMENEZ URREGO**, identificado con C.C 94.505.924, para proferir la sentencia que le corresponde.

I. LA DEMANDA

BANCO DE BOGOTÁ S.A., establecimiento bancario, identificado con Nit. 860034313-7, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA** al señor **RICARDO JIMENEZ URREGO**, identificado con C.C 94.505.924.

Las pretensiones

1. Que el señor **RICARDO JIMENEZ URREGO**, identificado con C.C 94.505.924 en calidad de locatario incumplió el contrato de arrendamiento financiero No. 655566659, por la mora en el pago de los respectivos cánones. Como consecuencia, se dé por terminado dicho contrato.
2. Que se condene al demandado a restituir al demandante el bien objeto del contrato de leasing habitacional o arrendamiento financiero enunciado en la pretensión primera, identificado con las siguientes características: inmueble ubicado en la Avenida El Lago Callejón los Naranjos casa 5 de Cali, matrícula inmobiliaria No. 370-1052020.
3. Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados entre el 2 de abril de 2023 y el 2 de

julio del mismo año, además de los que se causen durante el proceso conforme el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien enunciado en la pretensión segunda.
5. Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos judiciales que genere el presente proceso.

Los hechos y fundamentos de la acción.

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes (Pg. 3 y 4)

1. El señor RICARDO JIMÉNEZ URREGO, en su condición de locatario, celebró con el BANCO DE BOGOTÁ el contrato de Leasing Habitacional número 655566659 cuyo objeto es el arrendamiento financiero de un inmueble ubicado en la Avenida El Lago Callejón los Naranjos, Verde Alfaguara, Conjunto Casa Terra, etapa 2, propiedad horizontal, casa 5 de Cali, con una duración de doscientos cuarenta (240) meses, contados desde el 6 de diciembre de 2021.
2. El locatario se comprometió a cancelar por concepto de renta mensual un canon periódico equivalente a una cantidad variable en moneda legal colombiana, compuesto por el valor de amortización de la suma invertida por el banco y el costo financiero de dicha suma a la tasa del 10.21 % efectivo anual. Todo ello de acuerdo con la cláusula DECIMA PRIMERA y las condiciones Generales del contrato, el valor del primer canon era la suma de \$4.899.999 y un canon extraordinario de \$130.674.245.
3. Para la fecha de presentación de la demanda el locatario adeuda por concepto de cánones vencidos la suma de \$2.490.205 y la suma de \$15.215.097 por concepto de los intereses de financiación de los meses comprendidos entre el 2 de abril de 2023 y el 2 de agosto de 2023.
4. Con base en lo estipulado por las partes en cláusula vigésima segunda literal B del referido contrato. EL BANCO podrá dar por terminado el contrato de Leasing de forma unilateral por justa causa, sin requerimiento privado o judicial y exigir la devolución de los bienes y a cobrar todas las sumas causadas en razón a cánones, primas, gastos, retardos y perjuicios, siempre que se configure alguna de las causales invocadas, entre ellas, la mora en el pago de uno o más cánones.
5. El locatario incurrió en mora en el pago de los cánones de abril, mayo, junio y julio de 2023, renunciando a los requerimientos por el solo hecho del retardo y de manera contractual renunció expresamente a los requerimientos.

6. La terminación del contrato por cualquier de las causales distintas al vencimiento del plazo, hará inmediatamente exigible a cargo de la locataria y a favor del banco, las sanciones por incumplimiento previstas en la cláusula vigésimo cuarta del contrato, entre las que se encuentra pedir la terminación unilateral del contrato y la suspensión de la ejecución del contrato.

II. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Conforme lo indica el artículo 8 de la Ley 2213 de junio 13 de 2022, se notificó al demandado RICARDO JIMENEZ URREGO del auto admisorio de la demanda al correo electrónico rjimenez.u@maderaplatica.com.co email enviado el 19 de febrero de 2024 la notificación se entiende surtida el 22 de febrero de 2024 y el término para contestar venció el 7 de marzo de 2024, pero guardó silencio y no contestó la demanda.

III. 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 debido a 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; 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.

Valoración de las pruebas

Consta el Contrato de Leasing habitacional **No. 00655566659** de fecha 20 de septiembre de 2021, suscrito entre **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, como arrendador y el señor **RICARDO JIMENEZ URREGO** como arrendatario del inmueble ubicado en la Avenida El Lago Callejón los Naranjos, Verde Alfaguara, Conjunto Casa Terra, etapa 2, propiedad horizontal, casa 5 de Cali.

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 el demandado se encuentra en mora del pago de los cánones mensuales como fue consignado en el contrato.

Con los documentos acompañados se acredita la existencia de la relación jurídica contractual entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 384 numeral 3º del C. G. P. en lo pertinente para este tipo de proceso, que dice: ***"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución..."***, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO 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,

RESUELVE:

Primero: DECLARAR TERMINADO el **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 00655566659** de fecha 20 de septiembre de 2021 suscrito entre **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, identificado con NIT. 860.002.964-4 como arrendador y el señor **RICARDO JIMENEZ URREGO**, identificado con C.C 94.505.924, como arrendatario y por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida respecto del bien inmueble detallado en los hechos de la presente demanda.

Segundo: ORDENAR la restitución del inmueble ubicado en la Avenida El Lago Callejón los Naranjos, Verde Alfaguara, Conjunto Casa Terra, etapa 2, propiedad horizontal, casa 5 de Cali a la entidad demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo. **ADVERTIR** que si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega

voluntaria de inmueble dado en arrendamiento desde ya se delega a los Juzgados Civiles Municipales de Cali encargados de las Comisiones, a quien se le librar  despacho comisorio con los insertos de rigor y se otorga la facultad de subcomisionar y de librar oficios de decomiso y secuestro del bien.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar como agencias en derecho la suma de **\$2.000.000**. Inclúyase en la liquidación de costas.

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

CÚMPLASE

MONICA MENDEZ SABOGAL

Juez Décima (10) Civil del Circuito de Cali

CO.

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: **dc92eee1b8b8f59ac91d4af482e2e6e36aa858e2d78f5825f491dd56fdd29c52**

Documento generado en 05/04/2024 08:44:22 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>