

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Cali – Valle SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 149-2023

SANTIAGO DE CALI, DOCE (12) DE OCTUBRE DOS MIL VEINTITRES (2023)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: ITAÚ COLOMBIA S.A.
DEMANDADA: AGUSTINA ARCE POTES
RADICACION: 76001-3103-019-2023-00192-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO** instaurado por el **ITAÚ COLOMBIA S.A.** por conducto de apoderado judicial, contra **AGUSTINA ARCE POTES.**

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1. La señora AGUSTINA ARCE POTES, identificada con la cédula de ciudadanía No.31.389.507, en su calidad de LOCATARIA, suscribió a favor de ITAÚ COLOMBIA, el CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 130380 de 10 de abril de 2018, por valor de SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$720.000.000.00).

1.2. Las condiciones generales del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 130380 fueron las siguientes:

CONTRATO	:	130380
● FECHA DE SUSCRIPCIÓN	:	10/04/2018
● TERMINO DEL CONTRATO	:	180
● FECHA DE INICIACIÓN	:	10/04/2018
● FECHA DE TERMINACIÓN	:	10/04/2033
● PAGADERO	:	Los días 30
● PERIODO DE VARIACIÓN	:	Mensual
● OBSERVACIÓN	:	Los cánones previstos en el contrato incluyen un costo financiero al 10,50 % efectivo anual.
● FORMA DE PAGO	:	Mes vencido
● VALOR CANON	:	\$6.109.927
● FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON	:	10/05/2018
● OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AUTO	:	<u>Bien Inmueble</u>
● OPCIÓN DE COMPRA A LA	:	
● TERMINACIÓN DEL CONTRATO	:	\$5.690.000

DESCRIPCION Y LINDEROS BIEN INMUEBLE:

La casa LOTE No. SIETE (7), que forma parte del conjunto residencial JOCKEY CLUB V. PROPIEDAD HORIZONTAL. El conjunto residencial jockey club V, propiedad horizontal del que hace parte el inmueble que aquí se enajena se encuentra ubicado en la ciudad de Cali, en la calle 12 A No. 108-30 de la actual nomenclatura urbana de Cali, y se halla construida sobre un lote de terreno de conformidad con los planos aprobados por la curaduría urbana tres tiene un área aproximada de 14.104,51 metros cuadrados y se determina por los siguientes linderos generales: NORTE, del punto 2 A al punto 13 A en línea curva en una distancia aproximada de 139,47 metros con la carrera 108 SUR, Del punto 19 A al punto 32 A en línea curva en una distancia aproximada de 175,77 metros con el lote MF-3 de propiedad de constructora Meléndez S.A. ESTE, del punto 2 A al punto al puto 32 A en línea curva en una distancia aproximada de 100,10 metros con la calle 12-A, OESTE, del punto 13 A al punto 19 A en línea curva en una distancia aproximada de 64,56 metros con la calle 12 A. AREAS, LINDEROS Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE. De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble objeto de este contrato, sus áreas, linderos y características son las siguientes: destinado para vivienda. Se comunica con la vía pública a través de la puerta distinguida con el número 108-30 de la calle 12-A de la actual nomenclatura urbana de Cali. CASA-LOTE SIETE (7) área

privada de lote 262.27 M2. Área construida 349.26M2 aproximadamente. LINDEROS: del punto de partida uno (1) al punto dos (2) en: línea divisoria de 20.11 metros que lo separa de la casa-lote 8 y línea divisoria de 15.82 metros, con la carrera 108 de la actual nomenclatura urbana de Cali. Del punto dos (2) al punto uno (1) en línea divisoria de 20.01 metros, que lo separa de la casa-lote 6 y línea divisoria de 10.41 metros, con vía interna común. Casa de dos pisos en OBRA CRISA, que consta en el primer piso de garaje cubierto, salón, comedor, hall de acceso, baño social, depósito, cocina, comedor auxiliar, patio de ropas, alcoba y baño de servicio. El segundo piso consta de una alcoba principal con baño, vestier y balcón, dos (2) alcobas sencillas, habitación con baño y vestier una zona de estar, balcón y baños terminados. La estructura será del tipo aperticado con cimentación de zapatas aisladas, columnas en concreto, losas de entrepiso y cubierta en fibrocemento y teja de barro y muros en ladrillo limpio tipo Meléndez. Las especificaciones de la casa de habitación son los siguientes: PISOS GARAJE. Concreto escofinado, con canchales en tableta gres. GARAJE ANDEN LATERAL: tableta de gres con grano lavado. SALA COMEDOR ALCOBAS, ESTUDIO: contrapiso en concreto tuberías con recubrimiento en mezcla HALL DE ACCESO: contrapiso en concreto. COCINA Y AREAS DE SERVICIO: contrapiso en concreto. BAÑO DE ALCOBAS Y PRINCIPAL: contrapiso en concreto. BALCONES: contrapiso en concreto + impermeabilización con sika 101. TERRAZAS DESCUBIERTAS: contrapiso en concreto + impermeabilización con sika 101. ENCHAPES: BAÑO PRINCIPAL Y ALCOBAS, SERVICIO Y COCINA: repello muros. SALA COMEDOR, ALCOBAS, ETC. Repello muros. GARAJE: perlita. SALA COMEDOR, COCINA, SERVICIOS, PRIMER PISO: repello cielos. BALCONES: repello cielos. Alcobas y estar 2do piso. Cubierta en eternit sobre correas metálicas. ACCESORIOS: BAÑOS Y COCINA: lps que actualmente se encuentran aislados. BALCONES: baranda en hierro tipo jockeys, maderas en asbesto. RED TELEVISION: GENERAL: un punto conectado con la portería, sin citofono. RED CITOFONIA: GENERAL: un punto conectado con la portería, sin citofono. RED HIDROSANITARIA GENERAL: en tubería PVC red hidráulica incluye acometida y medidor. RED DE GAS: un punto en la cocina para la estufa y otro en la zona de oficinas para el calentador. GENERALES: FACHADAS; LADRILLO LIMPIO, lavado e impermeabilizados. CIMENTACION: zapatas, aisladas. ESTRUCTURAS: columnas en concreto sistema apertico, losa de entrepiso en caseton y losa en cubierta metálica. CUBIERTA: en lamina tipo eternit sobre correas metálicas, teja de barro lamina de eternit. VENTANERIA: no se entrega. CIELOS - FALSOS: no se entregan. A este inmueble le correspondió el folio de matricula inmobiliaria número 370-890477. Y NUMERO REGISTRAL F085500100000.

1.3 La demandada ha incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en los pagos, desde diciembre 30 de 2022.

2. PRETENSIONES

2.1 Con la presente demanda se pretende que se declare el incumplimiento del contrato de leasing No. 130380 por parte de la locataria y se decrete la terminación del mismo, suscrito entre el ITAÚ COLOMBIA S.A. y la locataria AUGUSTINA ARCE POTES.

2.2. Que se ordene la restitución y entrega del bien objeto del Contrato de leasing a saber: _ inmueble casa -lote 7 ubicado en la Calle 12 A No. 108-30 de la actual nomenclatura urbana de Cali que forma parte del Conjunto Residencial Jockey Club V Propiedad Horizontal. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria con M.I. 370-690477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.3. Que se condene a la demandada en costas incluidas las agencias en derecho que se ocasionen en virtud del presente proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 27 de julio de 2023, siendo admitida mediante auto del 18 de agosto de 2023, la demandada **AGUSTINA ARCE POTES** se notificó el 01 de septiembre de 2023 de conformidad con el artículo 08 de la Ley 2213 de 2022, dentro del término no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.

Teniendo en cuenta que la demandada no contestó la demanda ni propuso excepciones, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, 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, en su calidad de persona jurídica la demandante y natural la demandada tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reunió 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 la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda 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 sociedad demandante pide declarar la terminación del contrato leasing No. 130380, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el Contrato de Leasing Habitacional, no sin antes advertir que la

conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; la demandada a pesar de haber sido notificada en debida forma por aviso, no contestó la demanda, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presume cierto los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el Contrato de Leasing No. 130380. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; 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 cuales 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 contrato de leasing es atípico, consensual, de adhesión, plurilateral, oneroso, conmutativo, de ejecución sucesiva, mercantil, orientado a financiar bienes productivos y cuya naturaleza jurídica se ha asimilado a la del contrato de arrendamiento, por cuanto que el usuario de este contrato obtiene el uso y disfrute del bien, por un periodo determinado, por un precio cierto y una opción de compra; así mismo, se traslada contractualmente al usuario la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.

Asimilándose el contrato de leasing financiero al contrato de arrendamiento, ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que 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. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el contrato de leasing No. 130380 – con opción de compra, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; la demandada no contestó la demanda ni demostró haber consignado los cánones adeudados, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE 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 No. 130380 celebrado entre **ITAÚ COLOMBIA S.A.** en calidad de arrendadora, y **AGUSTINA ARCE POTES** como locataria, referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

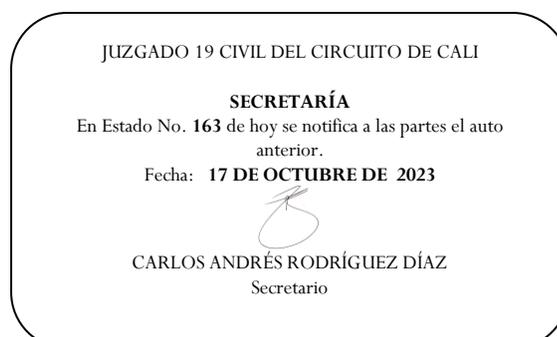
_ inmueble casa -lote 7 ubicado en la Calle 12 A No. 108-30 de la actual nomenclatura urbana de Cali que forma parte del Conjunto Residencial Jockey Club V Propiedad Horizontal. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria con M.I. 370-690477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la demandada **AGUSTINA ARCE POTES** hacer entrega a la entidad demandante **ITAÚ COLOMBIA 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 al Juez Civil Municipal de Cali - Reparto, exclusivo para el conocimiento de despachos comisorios de conformidad con el Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, para que lleve a cabo la diligencia de entrega a **ITAÚ COLOMBIA S.A.** el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de \$ 5.800. 000.00, 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).

NOTIFÍQUESE,



Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **cf3ee46f7fb3876063dfec703386578e5ee23edac885aca532ea849969d25773**

Documento generado en 13/10/2023 12:42:06 PM

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