

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, octubre diez (10) de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA No. 31

PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE : BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO : JOSE LUIS GARCIA Menco
RADICACIÓN : 76001310301120220029600

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Leasing Habitacional No. 06002025200083477 otorgado en la ciudad de Cali, la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A., dio en arrendamiento financiero al señor JOSE LUIS GARCIA Menco, identificado con C.C. 72.347.958, los siguientes bienes inmuebles:

Apartamento 3-1004 de la Torre 3 Conjunto Multifamiliar K-108 Caoba ubicado en la Carrera 108 No. 44-84 de Cali-Valle, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-926241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El término de duración pactado en el contrato fue de 240 meses y valor total de los bienes dados en arriendo de \$200.000.000. Según lo expresado por el demandante, el locatario se encuentra en mora en el pago de los arrendamientos desde el mes de mayo de 2022.

En la Cláusula Vigésima Tercera del contrato de Leasing Habitacional, se pactaron las causales de terminación del contrato, estipulando: 1) Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.

II. PRETENSIONES

Solicita el demandante que mediante el trámite que corresponde al proceso verbal, se declare la terminación del Contrato de Leasing Financiero suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y el señor los señores JOSE LUIS GARCIA Menco, por haber incumplido con las obligaciones estipuladas en el cuerpo del contrato e incurrido en causal de terminación unilateral del mismo. Pretende además que se ordene a los demandados la restitución del bien dado en arrendamiento y se le condene al pago de las costas y gastos del proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos legales la demanda fue admitida por auto de fecha diciembre 13 de 2022 2022, donde se ordenó la notificación del demandado.

Respecto de su notificación, se tiene que el señor JOSE LUIS GARCIA Menco quedó notificado por aviso conforme lo dispuesto en el artículo 292 C.G.P. el día 5 de junio de 2023, dejando vencer el término de traslado sin hacer uso de los medios de defensa que le otorga la ley.

En este estado ha pasado el proceso a despacho para resolver, a lo cual se procede previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, demanda en forma y capacidad legal y procesal.

Con la demanda se presentó el contrato de Leasing Habitacional No. 06002025200083477 suscrito por la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y el señor JOSE LUIS GARCIA Menco en calidad de arrendatario.

Ahora bien, según la ley procesal para obtener que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que a la demanda se arrime prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 ídem o prueba testimonial siquiera sumaria, o sea, como lo exige el artículo 384 C.G.P. como en efecto se acompañó el contrato de arrendamiento.

La regla general para que se presente la mora, según el artículo 1608 del Código Civil, es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conocemos como mora automática.

Los argumentos referidos por la parte demandante en cuanto a la falta de pago de los gastos de administración del mes de mayo de 2021 según lo estipulado en la cláusula Décima Octava del mencionado contrato no fueron desvirtuados por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 que se transcribe textualmente:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez

proferirá sentencia ordenando la restitución...

Debe tenerse que como la parte demandada no acreditó el pago de las obligaciones adeudadas, según la norma citada no puede ser oída, pues la citada norma establece además que "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."

Se trata pues de una norma procesal de orden público, y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, según lo determina el art. 6° del ibídem. Suficiente lo anterior para que el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, 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. 06002025200083477, suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y el señor JOSE LUIS GARCIA MENCO en calidad de arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR LA ENTREGA por parte del demandado JOSE LUIS GARCIA MENCO a la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. o a quien sus derechos represente del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$6.000.000.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

NELSON OSORIO GUAMANGA

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. 169 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: OCTUBRE 11 DE 2023

La Secretaria
SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

Firmado Por:
Nelson Osorio Guamanga
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **f1e84bb64b087527ced9525bf79c79a54832d520310578725e18f539d19eaf76**

Documento generado en 10/10/2023 09:16:53 AM

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