



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 237

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00843-00
Tipo de asunto: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: LEVAR JAVIER HURTADO NIEVAS

Verificado el expediente digital, se observa que la apoderada judicial de la parte actora, allega memorial con el resultado de la notificación por aviso, en el cual, consta que el demandado fue notificado de manera efectiva.

Igualmente, el demandado dentro del término de ley, actuando en nombre propio, contesta la demanda, sin proponer excepciones de mérito y allegando solamente pruebas documentales. Razón por la cual, de conformidad con lo establecido en el inciso 3°, numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, se decidirá sobre la demanda referenciada.

PRETENSIONES

Solicita la demandante por intermedio de apoderada judicial, que se declare judicialmente terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 06001010500050096, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con Nit 860034313-7, como arrendador, y como arrendatario LEVAR JAVIER HURTADO NIEVAS identificado con cédula de ciudadanía No. 98.430.995 por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; igualmente, pretende que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado a favor de la parte demandante, y se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

BANCO DAVIVIENDA S.A., propietario de los bienes inmuebles objeto del contrato, en calidad de demandante, suscribió contrato de Leasing Habitacional No.

06001010500050096 el día 09 de septiembre de 2017, con el demandado LEVAR JAVIER HURTADO NIEVAS, sobre los inmuebles ubicados en la Calle 50 número 94- 32 apartamento 507 torre B y el parqueadero número 53 torre B del Conjunto Residencial Tayrona de la ciudad de Cali, cuyos linderos se encuentran descritos en los certificados de tradición anexos a la demanda.

Que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes desde el 09 de septiembre de 2020, para un total de \$14.056.861,00

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto No.3017 del 14 de octubre de 2021, donde se ordenó la notificación al demandado y se advirtió que no podría ser oído si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación del demandado del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 26 de agosto de 2022, mediante aviso, el cual fue remitido por correo certificado por la apoderada de la parte demandante. En consecuencia, el demandado dentro del término legal a nombre propio, contesto la demanda sin proponer excepciones de mérito, y solamente allegando pruebas documentales.

Se decide bajo las siguientes,

CONSIDERACIONES

Primeramente, el Juzgado encuentra reunidos los presupuestos procesales relacionados con la demanda en forma, la capacidad para actuar y comparecer a juicio, la competencia del juez de instancia, la ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito, observando que la demanda incoada se ajusta a los lineamientos de los artículos 82 a 85 y el 384 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso verbal, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandados.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de Leasing Habitacional No. 06001010500050096 suscrito por las partes el día 09 de septiembre de 2017, documento legal que fue aportado con la demanda en forma digital.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y , que reza: "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 este goce, obra o servicio un precio determinado", contrato que se caracteriza por ser consensual, esto es que se perfecciona por el simple acuerdo y entrega de la cosa arrendada y el canon de arrendamiento; oneroso, porque siempre se cancela un estipendio por el derecho de uso de la cosa arrendada y, de tracto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el periodo de arrendamiento pactado.

El demandante fundamenta su demanda en la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes desde el 09 de septiembre de 2020, para un total de \$14.056.861,00

Llegado a este punto, cabe precisar que, nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing, arrendamiento financiero, y al contrato de arrendamiento. Así entonces, nuestra legislación al nominar el contrato de leasing no se ocupó de darle definición, regulación o claridad, alguna, sin embargo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento, puesto que se define en ella como:

“El arriendo que se concede a una persona natural o jurídica de bienes de capital, bienes que adquiere la “sociedad Leasing” de acuerdo con las especificaciones dadas por el arrendatario, otorgándole, a su vez, una opción de compra sobre el mismo bien, cuyo precio deberá tener en cuenta el monto de los cánones de los arrendamientos pagados”.

Hablando específicamente del Leasing, y más concretamente, el Financiero, el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1.993, entró a definirlo y lo hizo así:

“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 de pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra”

No obstante, y pese a que como se indicó, nuestra legislación no se ha encargado de definir y regular el contrato de leasing financiero, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo determinó en cuanto a sus características principales, en sentencia del 22 de julio de 2015, radicado N° 11001 31 03 039 2009 00161 01, M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco, señalando que:

En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, “cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico (...)

(...) debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica comercial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas previamente establecidas – o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462).

Y más adelante agregó:

“La función económica y la utilidad social del contrato no generan dudas, en la medida en que financia la tenencia de un bien al empresario o usuario, con ventajas tributarias y fiscales, pagando un canon o renta mensual, manteniendo siempre la opción de compra del mismo”

Sentadas las anteriores premisas sustanciales, hemos de decir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 385 del C. G. del P., que en materia de restitución de tenencia remite al Art. 384 ibídem, el cual en su numeral 3 reza lo siguiente: “Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Así las cosas, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por el demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de Leasing entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento financiero y como consecuencia de ello, la restitución de los bienes inmuebles dados en calidad de arriendo, ubicados en la Calle 50 número 94- 32 apartamento 507 torre B y el parqueadero número 53 torre B del Conjunto Residencial Tayrona de la ciudad de Cali, de los cuales se indicaron otras especificaciones en el contrato objeto de demanda. Igualmente, se condenará en costas a la parte demandada.

Finalmente, debe mencionarse que el demandado en su contestación se limitó a manifestar que se oponía a las pretensiones, más no formuló ningún medio exceptivo, ni allegó prueba alguna que soportara su dicho, razón por la cual, ha salido avante las pretensiones de la parte demandante.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06001010500050096 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A identificado con Nit 860034313-7, propietario de los inmuebles ubicados en la Calle 50 número 94- 32 apartamento 507 torre B y el parqueadero número 53 torre B del Conjunto Residencial Tayrona de la ciudad de Cali; y como arrendatario LEVAR JAVIER HURTADO NIEVAS identificado con cédula de ciudadanía No. 98.430.995.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado LEVAR JAVIER HURTADO NIEVAS identificado con cédula de ciudadanía No. 98.430.995, restituir los bienes inmuebles

objeto del contrato de Leasing Habitacional No. 06001010500050096 antes detallados, a la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A identificado con Nit 860034313-7 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada el pago de las costas procesales, las cuales el juzgado posteriormente tasará.

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.000.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
STELLA BARTAKOFF LOPEZ
Juez**

**Juzgado Diecinueve Civil Municipal de
Oralidad de Cali**

Cali, **11 DE OCTUBRE DE 2022**

En Estado No. **175** se notifica a las partes el
auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario

Firmado Por:
Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 19
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: **d2165c71a1bd68ff97bbb443da536c78b9794c9c5ed85e908c408b6ac6b30ca5**
Documento generado en 10/10/2022 10:47:43 PM

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