



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, diecinueve (19) de diciembre del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 400

Radicado: 76001-40-03-019-2023-0014500
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: **KATHERINE GARCIA VELASCO**
JOSE FERNANDO HERNANDEZ RESTREPO

Visto que el demandante, informa que los demandados no han dado cumplimiento al acuerdo y siendo que no hay pruebas por decretar o practicar, de conformidad con lo consagrado en el art. 278 del CGP, se pasa a decidir.

PRETENSIONES

El demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador pretende se declare judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional celebrado con KATHERINE GARCIA VELASCO y JOSE FERNANDO HERNANDEZ RESTREPO, como arrendatarios por incumplimiento; que se ordene a los demandados restituir el inmueble arrendado y se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

Entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador y los señores KATHERINE GARCIA VELASCO y JOSE FERNANDO HERNANDEZ RESTREPO, como arrendatarios, se suscribió el contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06001016002528034, el 18/05/2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 53 No. 1A-50 Conjunto Residencial Guadalupe Real Etapa II de la Torre 3, Apartamento 0609 de la ciudad de Cali.

El contrato en referencia se celebró por el término de 180 meses contados a partir del 18/06/2018 y los demandados se obligaron a cancelar por concepto de canon mensual de arrendamiento la suma de \$910.000,00, M/cte., incluyendo los intereses, que debían cancelarse por mes vencido.

La parte demandada incurrió en mora del pago de los cánones desde el 18 de agosto del 2022.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 827 del 01/03/2023, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación de los demandados quedó surtida mediante conducta concluyente a través del auto No. 2950 09/08/2023, tal como obra en el número 09 del expediente digital.

Las partes celebraron acuerdo conciliatorio y se suspendió el proceso, pero como los demandados no han dado cumplimiento al acuerdo celebrado, la entidad demandante solicita se dicte sentencia, lo cual, siendo procedente, se pasa a decidir 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 al 85 y el 385 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante, persona jurídica y demandado, persona natural.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento que suscribieron las partes del inmueble anteriormente descrito, documento legal que fue aportado en el proceso en copia por correo electrónico.

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.

La sociedad demandante fundamenta la demanda en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde agosto de 2022, los cuales debían hacerse mes cumplido, tal como quedo estipulado en el contrato de leasing habitacional, lo cual no ocurrió así.

NATURALEZA JURIDICA

LEASING en sentido amplio es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo o bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfieren al usuario, si éste último decide ejercer la opción de compra, que generalmente se pacta a su favor.

El arrendatario puede terminar válidamente el contrato de leasing habitacional por las causales que se señalan en las cláusulas del mismo, entre ellas, el no pago de los cánones de arrendamiento en la forma pactada.

Al respecto del incumplimiento ha dicho la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia de junio de 1.963 que **"... Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."**

Debemos agregar que el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia aparece una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

ANALISIS DE LAS PRUEBAS

La demandante allega copia del contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06001016002528034, celebrado entre las partes el 18/05/2018, donde consta el canon mensual por la suma de \$910.000,00 y la forma de pago. También lo referente al incumplimiento.

DAVIVIENDA está autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional y es la propietaria del bien inmueble objeto del leasing que entrega a los locatarios, quienes reciben el inmueble a título de leasing.

El demandante indica que el demandado no canceló de manera oportuna los cánones desde agosto del 2022.

Es de anotar que como se dan los presupuestos legales, o sea, incumplimiento del contrato por parte de los locatarios, se declarará terminado el contrato de leasing habitacional y se ordenará a los demandados que entreguen el inmueble recibido a título de leasing habitacional, al 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. 06001016002528034, celebrado el 18/05/2018, entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador y los señores KATHERINE GARCIA VELASCO y JOSE FERNANDO HERNANDEZ RESTREPO como arrendatarios.

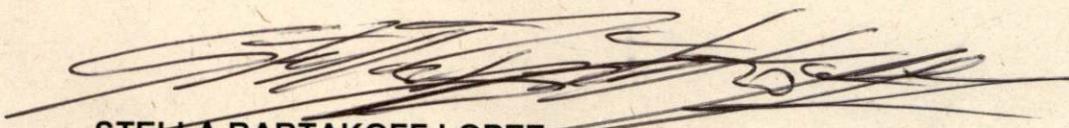
SEGUNDO: ORDENAR a los demandados KATHERINE GARCIA VELASCO, identificada con C.C. No. 67.002.989 y a JOSE FERNANDO HERNANDEZ

RETREPO, identificado con C.C. No. 16.794.523, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de LEASING HABITACIONAL No. 06001016002528034, ubicado en la Carrera 53 No. 1A-50 Conjunto Residencial Guadalupe Real Etapa II de la Torre 3, Apartamento 0609 de la ciudad de Cali, al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT. 860034313-7, representado legalmente por WILLIAM JIMENEZ GIL, identificado con C.C. No. 19.478.654 o quien haga sus veces, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR a los demandados al pago de las costas del proceso, que posteriormente tasará el juzgado.

CUARTO. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$5.800.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, 11 DE ENERO DE 2024

En Estado No. 001 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario