

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Mayo Cinco (5) del Año Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO LEASING No. 08001-31-53-007-2022-00300-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: HERNANDO JAIMES GUTIERREZ C.C. 72.156.768

ASUNTO

La sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

PRIMERO: Que se declare TERMINADO el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06002025700149166 del inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: Que se condene al demandado, a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S. A., el inmueble dado en arrendamiento financiero ya descrito.

TERCERO: Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., de conformidad con el artículo 308 del código general del proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

- 1.- Que la entidad demandante, BANCO DAVIVIENDA S. A, celebró mediante documento privado No. 06002025700149166 de fecha 4 de enero de 2018, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con el demandado HERNANDO JAIMES GUTIERREZ arrendatario / locatario sobre el inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369.
- 2.- Que el contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 180 meses, contados a partir del 4 de enero de 2018 y el arrendatario, se obligó a pagar por el arrendamiento, como canon mensual la suma de \$5.275.000 Pago que debían efectuar por cada mes vencido.
- 3.- Que el acuerdo de voluntades, contempla la OPCIÓN DE COMPRA, por medio del cual, el arrendatario podrá ADQUIRIR EL INMUEBLE, una vez haya cumplido con el PAGO de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.
- 4.- Que el valor total de dicho contrato, al momento de suscribirse era de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$370.000.000,00) Moneda Legal Colombiana, de los cuales adeuda la suma de capital TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SESENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (\$341.366.061,62), más intereses corrientes de mora y seguros.

5.- Que la parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del día 04 de agosto de 2020.

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Marzo Dieciocho (18) del año Dos Mil Veintitrés (2023) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y SS del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal al demandado HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, quedando notificado en forma personal, sin que se hiciera parte dentro del proceso.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. 06002025700149166 de fecha 4 de enero de 2018.
- Poder otorgado por BANCO DAVIVIENDA S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO DAVIVIENDA.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 íbidem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un apartamento y sus dos garajes, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1º del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjujice, BANCO DAVIVIENDA S.A. y el demandado HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, suscribieron un contrato de arrendamiento- leasing sobre el siguiente bien inmueble: ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. 06002025700149166 de fecha 4 de enero de 2018, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los

cánones de arrendamiento a partir del día 4 de agosto de 2020 más los intereses corrientes, de mora y seguros.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Vigésimo Sexta” (26) numeral 1º se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, incumplimiento de parte del arrendatario, de los cánones de arriendo. La apoderada judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que el demandado HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, se encuentran adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento No. 06002025700149166 desde el mes de agosto de 2020, más los intereses corrientes y de mora.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda. Tratándose de mora hay que indicar que los arrendatarios se comprometieron a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para los meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contrato de Arrendamiento Leasing), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrada la mora por parte del demandado, se procederá a ordenar la restitución de los bienes arrendados objeto de los referidos contratos de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARASE el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 06002025700149166 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, en relación el inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369.

2.- DECLARAR la terminación del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 06002025700149166 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, en relación el inmueble ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369.

4.- ORDENAR al demandado HERNANDO JAIMES GUTIERREZ, la restitución a BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en la Carrera 25 No. 1A - 124 Apartamento 1603 Garaje 103, 104 útil número 40 del proyecto MINT ubicado en el municipio de PUERTO COLOMBIA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-564540, 040-564341, 040-564342 Y 040-564369.

4.- En caso de no cumplir la parte demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.

5.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2022-00300 Verbal

Olr.