



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA **091**

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
ACCIONANTE	BANCO DAVIVIENDA NIT 860.034.313-7
ACCIONADOS	HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA C.C. 13.105.802 YAMILET GRANJA NUÑEZ C.C. 66.744.139
RADICACIÓN	76-001-40-03-001 / 2022-00154-00

Santiago de Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la Entidad Financiera demandante y los demandados dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO, con fundamento en el Contrato de Arrendamiento Financiero sobre los siguientes activos:

Contrato leasing habitacional No. 06001013400099767 INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 116 No. 18 – 15 APARTAMENTO 303 TORRS 2 ETAPA I, PARQUEADERO No. 13 Y DEPÓSITO No. 14, PLANTA SEMISOTANO TORRES 2 ESTAPA 1, EDIFICIO TORRES DE ALFEREZ I.

II. ANTECEDENTES

DEMANDA

HECHOS

El Banco Davivienda S.A., celebros contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de leasing habitacional No. 06001013400099767, modificado por otro si el suscrito el 21 de julio de 2020, con los demandados Harol Alexander Caicedo Valencia y Yamilet Granja Nunez, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 116 No. 18 – 15 APARTAMENTO 303 TORRS 2 ETAPA I, PARQUEADERO No. 13 Y DEPÓSITO No. 14, PLANTA SEMISOTANO TORRES 2 ESTAPA 1, EDIFICIO TORRES DE ALFEREZ I.

El contrato de arrendamiento financiero, se celebros inicialmente por el término de 240 meses, por un canon mensual de \$ 2.450.000, a partir del 25/04/2015, los pagos debían efectuarse cada mes vencido, este acuerdo tuvo su última modificación el 21/07/2020 en cuanto al plazo se estipuló 240 meses y un canon mensual de \$ 2.740.000.

En el contrato se contempla la opción de compra, mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble una vez haya cumplido con el pago de todos los cánones arrendados.



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Los arrendatarios a la fecha no han cancelado el valor de los cánones mensuales desde el día 21 de enero de 2021.

La parte demandada renunció expresamente al requerimiento legal para ser constituido en mora, y a pesar de los requerimientos hechos a los demandados, no han realizado el pago de los cánones adeudados.

PRETENSIONES

Que se declare el incumplimiento del contrato de leasing habitacional No. 06001013400099767 por parte del locatario -arrendatario- HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ.

Se declare judicialmente terminado en el contrato de arrendamiento financiero No. 06001013400099767 suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA, como arrendador y la parte demandada HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ, como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución o entrega de los bienes referidos distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-741740, 370-741702 y 370-741723 a la entidad financiera demandante BANCO DAVIVIENDA.

Que se condene en costas a la sociedad demandada.

CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES.

La parte demandada HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ, se notificó en la forma y términos establecidos en el Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el día 01 de septiembre de 2022, como obra en constancia de secretaria en el expediente electrónico, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello, ni tampoco acreditó al despacho haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P.

III. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del día 16 de mayo de 2022, fue admitida mediante auto No. 079 de fecha 06 de junio de 2022, siendo notificados los demandados tal como lo dispone el Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el día 01 de septiembre de 2022, sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado.

En ese orden de ideas, pasa el proceso a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda, a lo cual se procede teniendo como fundamento las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse.

La demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso. El Juez es competente para



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

conocer de este asunto en razón de la cuantía; las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y están debidamente representadas.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, personas que se encuentran legitimados para intervenir en el mismo, analizando entonces el mentado elemento de legitimación en la causa, se tiene de las pruebas que obran en la foliatura del expediente, que la Entidad Financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., demandante es la arrendadora de los bienes inmueble y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que los señores HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ; son los arrendatarios o locataria en los contratos de Leasing o arrendamiento financiero que se debaten y son obligados a entregar los bienes inmuebles objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento financiero, es atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal, puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas y es de adhesión.

Se tienen como elementos que hacen parte del negocio jurídico que originó la controversia aquí planteada, representados por una parte, por la demandante quien tiene la calidad de arrendadora de los bienes inmuebles; por otro lado los demandados identificados en la relación contractual como los arrendatarios y quienes ejercen la tenencia sobre los bienes y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento financiero adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegaron los contratos de Leasing o arrendamiento financiero así:

El contrato de arrendamiento financiero No. 06001013400099767, el cual se celebró inicialmente por el término de 240 meses, por un canon mensual de \$ 2.450.000, a partir del 25/04/2015, los pagos debían efectuarse cada mes vencido, este acuerdo tuvo su última modificación el 21/07/2020 en cuanto al plazo se estipuló 240 meses y un canon mensual de \$ 2.740.000.

Según los hechos de la demanda, los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 21 de enero de 2021.

Se trata entonces de restitución de tenencia de los bienes inmueble dados en arrendamiento financiero descritos con anterioridad líneas arriba, y hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el Art. 384 del C. General del Proceso.

Con los documentos anteriores se acredita la existencia de la relación jurídica entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 384 *Ibidem*.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C. General del Proceso, aplicable a este asunto, dice: "*Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1º.- Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de*



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...".

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de mora en el pago de los cánones argumentados por la demandante.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: *"El arrendatario es obligado al pago del precio o renta..."* Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibídem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato, a quien debe pagarse el canon, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria, para este caso los señores HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ, y es a esta parte a quien corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que en el caso de autos los demandados se notificaron en los términos establecidos el Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el día 01 de septiembre de 2022, como obra en constancia de secretaria en el expediente electrónico, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello, ni tampoco acreditó al despacho haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P., es menester dar aplicación al numeral 3º, del artículo 384 del C. General del Proceso, que consagra: *"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."*- Disposición aplicable al presente asunto, pues no se presentó oposición a la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de leasing habitacional No. 06001013400099767, modificado por otro si el suscrito el 21 de julio de 2020, con los demandados HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ, sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 116 No. 18 - 15 APARTAMENTO 303 TORRES 2 ETAPA I, PARQUEADERO No. 13 Y DEPÓSITO No. 14, PLANTA SEMISOTANO TORRES 2 ESTAPA 1, EDIFICIO TORRES DE ALFEREZ I. distinguidos con los folios de matrículas No. 370-741740, 370-741702 y 370-741723

SEGUNDO: Ordénese a los demandados señores HAROL ALEXANDER CAICEDO VALENCIA Y YAMILET GRANJA NUNEZ, como arrendatarios o locatarios, a restituir los bienes inmuebles ubicados en la CARRERA 116 No. 18 - 15
a.c.t.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
APARTAMENTO 303 TORRS 2 ETAPA I, PARQUEADERO No. 13 Y DEPÓSITO No. 14, PLANTA SEMISOTANO TORRES 2 ESTAPA 1, EDIFICIO TORRES DE ALFEREZ I. distinguidos con los folios de matrículas No. 370-741740, 370-741702 y 370-741723.

Bienes dados en arrendamiento, descritos en el contratos de arrendamiento al que se ha hecho referencia, y entregarlo de manera voluntaria, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoría del presente fallo a la parte demandante o quienes su derecho represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a los Juzgado Civiles Municipales de Cali, con conocimiento exclusivo de despachos comisorios (ACUERDO PCSJA20-11650 DEL 28 DE OCTUBRE 2020 C. S. DE LA J.) (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se libraré Despacho Comisorio concediéndole al comisionado todas las facultades contenidas en el Art. 40 del C.G. del P., así mismo se le faculta para resolver oposiciones, resolver recursos y conceder apelaciones en caso de ser necesario.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de **\$ 19.728.000 M/CTE.**

CUARTO: Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



SECRETARIA

HOY _____, NOTIFICO EN

ESTADO No. _____

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA
PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

ASANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **9f4b0b3a955212831057bbb735cc9b633e8a9ba4b83f1f0050309440f26bde7c**

Documento generado en 11/04/2023 12:42:46 PM

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