



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 006.

Santiago de Cali, veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE TENENCIA.
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADOS: DANIEL FERNANDO VALDERRAMA.
RADICACIÓN: 760013103012-2019-00175-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la sociedad demandante y el demandado dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA, con fundamento en el contrato de leasing Habitacional No. 06001015300093287 de fecha 16 de mayo de 2017 y otro si No. 06001015300093287 de fecha 31 de octubre de 2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 59 Calle 1 D # 1 D – 26 apartamento 301, Garaje 4 y deposito del Edificio Rodríguez II Barrio Guadalupe del municipio de Cali - Valle, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-280041 y 370-280038 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Hechos y Pretensiones.

El señor DANIEL FERNANDO VALDERRAMA identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.130.605.140, celebró contrato de Leasing habitacional mediante documento privado de fecha 16 de mayo de 2017, el cual fue modificado mediante otro si de fecha 31 de octubre de 2018 con la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A., identificada con el NIT 860.034.313-7 como arrendador, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 59 Calle 1 D # 1 D – 26 apartamento 301, Garaje 4 y deposito del Edificio Rodríguez II Barrio Guadalupe del municipio de Cali - Valle, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-280041 y 370-280038 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

En el contrato de leasing habitacional se celebró por el término de doscientos cuarenta (240) meses contados a partir de la suscripción del otro si de fecha 31 de octubre de 2018, y el locatario se obligó a pagar el canon mensual de \$ 1.990.000 Mcte, pago que debía efectuar cada mes vencido.

El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipulo en el contrato y otro si, incurriendo en mora en el pago correspondiente desde el día 30 de noviembre de 2018.

Solicita la parte demandante que se declare la terminación del contrato de Leasing habitacional No. 06001015300093287 celebrado el día 16 de mayo del año 2017, modificado mediante otro si de fecha 31 de octubre de 2018 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador y el señor DANIEL FERNANDO VALDERRAMA en calidad de locatario por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos.

Igualmente, que se condene al demandado a restituir a la sociedad demandante el inmueble ubicado en la Carrera 59 Calle 1 D # 1 D - 26 **apartamento 301, Garaje 4 y deposito** del Edificio Rodríguez II Barrio Guadalupe del municipio de Cali - Valle, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-280041 y 370-280038 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2. Contestación y excepciones.

El demandado DANIEL FERNANDO VALDERRAMA se notificó mediante notificación por AVISO el día 07 de octubre de 2019, como obra en constancia de secretaria visible a folio 61, sin que haya manifestado oposición alguna durante el trámite procesal.

III. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del día 19 de Julio de 2019, ésta es admitida mediante auto No. 365 de fecha 24 de julio de 2019 (fl. 49), siendo notificado el demandado a través de notificación por aviso el día 07 de octubre de 2019 (fl. 61), sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado.

Mediante auto de fecha 20 de noviembre de 2019 el proceso fue suspendido por solicitud de ambos extremos procesales, siendo reanudado mediante auto de fecha 09 de noviembre de 2020 por solicitud del apoderado judicial de la parte actora y ante el incumplimiento del acuerdo de pago celebrado entre las partes, sin que a la fecha se haya realizado pronunciamiento adicional y encontrándose vencido en su totalidad el término del traslado de la demanda.

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 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 los folios 1 al 46, que la sociedad demandante es la arrendataria del bien inmueble y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que el señor DANIEL FERNANDO VALDERRAMA; es el arrendatario o locatario en el contrato de Leasing habitacional que se debate y es obligado a entregar el bien mueble 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, reciprocas 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 del bien inmueble; por otro lado la demandada identificado en la relación contractual como la arrendataria y quien ejerce la tenencia sobre el bien 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 allegó el contrato de Leasing Habitacional y otro si antes mencionados, los cuales fueron suscritos, por un canon mensual para la fecha del otro si por la suma de \$ 1.990.000 Mcte y según los hechos de la demanda, el demandado incurrió en mora desde el mes de noviembre del año 2018.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento financiero descrito 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 éste 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 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.

WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

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 *ibidem*.

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 el señor DANIEL FERNANDO VALDERRAMA, 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 el demandado se notificó por aviso en debida forma de la demanda, y durante el término del traslado no la contestó ni propuso excepciones, es menester dar aplicación al numeral 3º, numeral 1º 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 se reitera, 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 leasing habitacional No. 06001015300093287 celebrado el día 16 de Mayo de 2017, y modificado mediante "otro si" de fecha 31 de octubre de 2018, entre la sociedad, BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor DANIEL FERNANDO VALDERRAMA identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.130.605.140, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble descrito en el referido contrato y en la E.P. No. 1194 de fecha 28 de Abril de 2017 de la Notaria Novena del Circulo de Cali.

SEGUNDO: Ordénese al demandado DANIEL FERNANDO VALDERRAMA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.130.605.140 como arrendatario o locatario, a restituir el bien inmueble ubicado en la Carrera 59 Calle 1 D # 1 D – 26 apartamento 301, Garaje 4 y deposito del Edificio Rodríguez II Barrio Guadalupe del municipio de Cali - Valle, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-280041 y 370-280038 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, dados en arrendamiento, descritos en el contrato de leasing habitacional al cual se ha hecho referencia, y entregarlos de manera voluntaria, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo a la parte demandante o quien sus derechos represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a la OFICINA DE COMISIONES CIVILES DE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI (REPARTO) con ese propósito; y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaria, se librará Despacho Comisorio.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 4'000.000 — M/CTE.

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

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

12 FEB 2021

HOY _____ NOTIFICO EN

ESTADO No. 14

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA
CALI

SANDRA CECILIA MARTINEZ ALVAREZ