

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO
CALI VALLE
Sentencia de primera Instancia No.088

Santiago de Cali, Mayo Veintiocho (28) de dos mil veinte (2020)

Radicación: 2019-00095-00
I.OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de Restitución de Tenencia, instaurado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **JOHANS VALENCIA VÉLEZ Y DIANA CAROLINA ROA ROJAS**.

II. ANTECEDENTES

Se pretende por la parte actora obtener la declaración de terminación del contrato de leasing habitacional No.06001017600274344 de fecha el 10 de marzo de 2017, celebrado con los demandados, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 No.113-39 Apartamento 305, tercer piso, Torre B y Parquadero 62 del primer piso, que hace parte del Conjunto Residencial Lagos de la Bocha del municipio de Cali, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.370-921282 y 370-921439 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura Pública No.2968 de fecha 31 de octubre de 2016 corrida ante la Notaría Décima del Círculo de Cali.

Además, la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

Se fundamentan dichas pretensiones en los hechos que a continuación se compendian:

Por documento privado, el día 10 de marzo de 2017, los señores Johans Valencia Vélez y Diana Carolina Roa Rojas, suscribieron el contrato de arrendamiento financiero No.06001017600274344 con el Banco Davivienda S.A., por el término de trescientos sesenta (360) meses, contados a partir del 10 de abril de 2017, en virtud del cual se entregó en

arrendamiento los bienes inmuebles ubicados en la calle 44 No.113-39 Apartamento 305, piso 3º., Torre B y Parqueadero 62 piso primero, que hace parte del Conjunto Residencial Lagos de la Bocha del municipio de Cali, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.370-921282 y 370-921439 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

El tipo de canon se pactó variable en modalidad de pago mes vencido, encontrándose en mora de los cánones de arrendamiento desde el 10 de agosto de 2018.

III. TRÁMITE PROCESAL:

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 13 de Mayo de 2019, ordenándose la notificación personal de los demandados en la forma indicada en los artículos 291 a 292 y 301 del CGP.

La parte demandada se encuentra debidamente notificada por conducta concluyente, quedando suspendido el proceso a partir del 30 de agosto de 2019 por el término de 90 días (num. 2º. art.161 CGP); siendo reanudado el mismo el 6 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 163 de la citada norma; sin que la parte demandada emitiera pronunciamiento alguno en el término de ley concedido para su defensa.

IV. CONSIDERACIONES

Se observa que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídica procesal no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en la siguiente forma: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a ceder 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."*

Igualmente, debe manifestarse que la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, como una de las condiciones de la acción que es, se encuentra radicada en las partes intervinientes en este debate procesal, toda vez que del contrato leasing se constata al banco Davivienda S.A., como arrendador y, a Johans Valencia Vélez y Diana Carolina Roa Rojas, como locatarios.

El proceso de Restitución de Tenencia fue establecido por el legislador procesal a fin de que a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del bien arrendado a través del contrato de leasing financiero.

Para que pueda adelantarse airoosamente dicho proceso, debe la parte arrendadora acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1602 del Código Civil, los contratos válida y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

El Decreto 913 de 1.993, definió en su artículo segundo el leasing financiero de la siguiente manera: *“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 del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra”*.

Por tal razón, para solicitar la entrega o restitución de los bienes objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada la causal pactada en el numeral 2. de la cláusula vigésima del Contrato de Leasing Financiero No. 06001017600274344, esto es, el no pago oportuno de un canon de arrendamiento faculta al Banco para dar por terminado el mismo.

Por lo expuesto, se concluye que al haber quedado demostrado, con las pruebas documentales allegadas a este proceso, esto es, el contrato de leasing financiero celebrado entre las partes visible a folios 10 a 15 del expediente, como también la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de agosto de 2018, según se desprende de los hechos narrados en el libelo, sin que la parte demandada haya controvertido dicha afirmación, y como quiera que al tenor de lo establecido en el artículo 97 del Código General del proceso, *“La falta de contestación de la demanda o del pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, ...”*, debe procederse a despachar favorablemente las pretensiones formuladas por la parte demandante.

En armonía con lo anterior, el **Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali**, administrando Justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing de Arrendamiento Financiero No.06001017600274344, celebrado el día 10 de marzo de 2007, entre el Banco Davivienda S.A., como arrendador y, los señores Johans Valencia Vélez y Diana Carolina Roa Rojas, como locatarios, del inmueble ubicado en la calle 44 No.113-39 Apartamento 305, tercer piso, Torre B y Parquadero 62 del primer piso, que hace parte del Conjunto Residencial Lagos de la Bocha del municipio de Cali, con folios de matrículas inmobiliarias Nos.370-921282 y 370-921439 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO. CONDENAR a la parte demandada a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia los referidos bienes inmuebles.

TERCERO. De no restituirse los inmuebles en el término concedido, se comisiona de una vez a la Secretaria de Gobierno Municipal de Santiago de Cali-Reparto, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de restitución.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de \$21.470.200.00 por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA
JUEZ

JJ.

JUZGADO 13 CIVIL CIRCUITO DE CALI

En Estado No.037 de hoy 29 MAYO de 2020

Notifico a las partes el contenido del auto que antecede.



MARIA ALEJANDRA CAMPO CELY
Secretaria