

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 18**

Santiago de Cali, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso. Verbal – Restitución de tenencia de inmueble arrendado
Demandante. Banco Davivienda S.A.
Demandado. Carlos Andrés Ayalde Tascon
Radicación. 76001 31 03 007 2019 00302 00

Objeto a decidir

Procede el Despacho en virtud de lo establecido en el artículo 384-3 del Código General del Proceso a proferir sentencia escrita que defina la instancia en este proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado seguido por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra CARLOS ANDRÉS AYALDE TASCÓN por ausencia de oposición del demandado en el término de traslado de la demanda, conforme los siguientes:

1. Parte Descriptiva.

1.1. Pretensiones de la demanda.

El Banco Davivienda S.A., mediante trámite del proceso verbal solicita que se declare el incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional No. 06001015100092497 de fecha 18 de septiembre de 2017, que suscribió en calidad de arrendadora, con Carlos Andrés Ayalde Tascón, en calidad de arrendatario, con la consecuente terminación de este acuerdo privado por el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y la restitución de los inmuebles ubicados en la avenida 3 G Norte N° 62 N – 63 Urbanización La Flora, Edificio Multifamiliar Keretaro del Viento, apartamento 207 con matrícula inmobiliaria No. 370-955734, parqueadero 15 con matrícula inmobiliaria N° 370-956050 y depósito 72 con matrícula inmobiliaria No. 370-956167 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de compraventa No. 1414 de fecha 17 de julio de 2017 corrida en la Notaría 2ª del Círculo de Cali.

1.2. Sustento fáctico.

1.2.1.- Que el Banco Davivienda S.A., en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de leasing habitacional 06001015100092497 de fecha 18 de septiembre de 2017 y

Carlos Andrés Ayalde Tascón, en calidad de arrendatario, respecto de los inmuebles apartamento 207 identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-955734, parqueadero 15 con matrícula inmobiliaria N° 370-956050 y depósito 72 con matrícula inmobiliaria No. 370-956167 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, ubicados en la avenida 3 G Norte N° 62 N – 63 Urbanización La Flora, Edificio Multifamiliar Keretaro del Viento de esta ciudad, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de compraventa No. 1414 de fecha 17 de julio de 2017 corrida en la Notaría 2ª del Círculo de Cali.

1.2.2.- Que el término de duración del referido contrato fue de 240 meses contados a partir del 18 de octubre de 2017, con un valor del canon mensual de \$1.983.000.00, por concepto de capital e intereses para ser pagadera cada mes vencido, hasta completar el valor total de contrato y con una opción de compra para adquirir el arrendatario el inmueble una vez cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas descritas y demás obligaciones pactadas en el leasing.

1.2.3.- Que el demandado a pesar de los requerimientos que le realizó no cumplió con el pago de los cánones durante el plazo establecido en el mencionado contrato e incurrió en mora desde el 19 de septiembre de 2019.

2. Actuación procesal.

2.1. Por reunir la demanda los requisitos legales, el 14 de enero de 2020 se admitió (fol. 77), y se ordenó correr traslado de esta y sus anexos al demandado, con la notificación al mismo.

2.2. El demandado se notificó por conducta concluyente del auto que admite la demanda el 26 de febrero de 2020, fecha en que se presentó escrito suscrito por las partes para solicitar la suspensión del proceso desde 24 de mayo de 2020 hasta el 24 de septiembre de ese año. Sin embargo, habiendo transcurrido el término de suspensión y reanudado el proceso desde ese instante, el demandado dejó transcurrir el término legal para contestar la demanda sin oponerse a sus hechos y pretensiones.

3. Pruebas y alegatos

Como quiera que por mandato de los numerales 1º y 3º del art. 384 del Código General del Proceso es viable proferir sentencia cuando exista ausencia de oposición a la demanda; el despacho omite la práctica de estos ritos procesales por permitirse fallar con la prueba contractual del negocio objeto del arrendamiento habitacional financiero allegado como base del *petitum*, y que demuestra de la relación contractual entre las partes en conflicto y la propiedad de los bienes inmuebles que se intenta restitución de tenencia.

4. Control de legalidad.

Los denominados presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad y ningún reparo merecen los mismos, toda vez que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal y para ser parte, y el Juzgado es competente para conocer y decidir el asunto. Aunado a ello y como ya se dijo, no se advierte causal alguna de nulidad que pueda anular lo actuado, por lo que el fallo que aquí se profiere, será de índole meritorio.

5. Problema jurídico.

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por Banco Davivienda S.A. está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución de tenencia de los inmuebles arrendados y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir la tenencia de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento en modalidad de leasing habitacional.

6. Tesis del despacho.

La tesis consiste en dar por terminado el contrato de arrendamiento en modalidad de leasing habitacional, y como consecuencia de esta declaración, ordenar la restitución y entrega material de los inmuebles dados en arrendamiento al demandante Banco Davivienda S.A., por falta de oposición oportuna del arrendatario a las pretensiones del arrendador y existir prueba del contrato de arrendamiento estipulatorio de las obligaciones a cargo de las partes.

Lo anterior con fundamentos en los siguientes.

7. Hechos probados

1. La existencia del contrato de leasing habitacional N° 06001015100092497 de fecha 18 de septiembre de 2017, suscrito entre Banco Davivienda S.A., como arrendadora, y Carlos Andrés Ayalde Tascon, como arrendatario, cuyo objeto del arrendamiento fueron los inmuebles Apartamento 207 identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-955734, Parqueadero 15 con matrícula inmobiliaria N° 370-956050 y Depósito 72 con matrícula inmobiliaria No. 370-956167 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, ubicados en la Avenida 3 G Norte N° 62 N – 63 Urbanización La Flora, Edificio Multifamiliar Keretaro del Viento de esta ciudad, con un término de duración de 240 meses y un valor del canon mensual de \$1.983.000,00, pagaderos a partir del 18 de octubre de 2017, y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del leasing, con opción de compra al cumplimiento de las obligaciones durante este término.

2. Escritura pública N° 1414 de fecha 17 de julio de 2017, otorgada en la Notaria Segunda de Cali, mediante la cual el Banco Davivienda adquirió por compraventa los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento.

3. Certificados de tradición y libertad de los inmuebles con matrículas inmobiliaria Nros. 370-955734; 370-956050 y 370-956167 que acreditan la propiedad a favor de Banco Davivienda.

7.2. Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso.

De la naturaleza jurídica del contrato de leasing financiero

el Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y practicas mercantiles vigentes para entonces, 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.”*

Ello significa que el leasing financiero es un contrato *traslativo de uso y goce* más no *traslativo de dominio* el que, eventualmente, puede convertirse en título para la adquisición de la propiedad del bien. En otras palabras, quien suscribe un contrato de leasing y adquiere la condición de locatario, recibe a su vez el derecho a *usar y gozar* del bien, más el derecho a la disposición se encuentra suspendido hasta la finalización del contrato y condicionado a que se haga efectiva la opción de compra pactada en el clausulado, de manera que, si no se toma la alternativa de comprar el bien, ningún derecho de dominio recaerá sobre el mismo para el locatario.

De la importancia de la obligación del pago del canon por parte del locatario.

Resulta menester señalar que en la doctrina y conceptos de la Superintendencia Financiera se ha concluido que en el contrato de leasing financiero deben estar presentes tres elementos de su esencia: (i) la entrega que hace la compañía de leasing al locatario para que este ejerza el uso y goce de la cosa, (ii) la fijación de un canon periódico que el incluya el precio del derecho a poder adquirir el bien mediante la opción de compra y (iii) la opción misma a favor del locatario de ejercer la opción de compra, pues como lo señala la Superintendencia Financiera, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario.

Así, en virtud de lo anterior, se encuentra la importancia de la obligación del locatario de pagar el precio o canon, entonces, *“como todo arrendatario, el cliente de la compañía de leasing debe pagarle una remuneración durante el término de la duración del contrato y por la utilización de los bienes objeto del mismo.”* (Azuero, Contratos Bancarios. Su significación en América Latina, 2013).

De los requisitos para su validez

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.) y de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Por disposición del artículo 244 del C. G. del P. el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado. De acuerdo a lo anterior, tenemos que el contrato de leasing aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

8. Caso concreto

Conforme la situación fáctica descrita en el libelo introductorio y las demás probanzas allegadas al proceso que se relacionan en el acápite de hechos probados, aparece plenamente probada la existencia del contrato de arrendamiento por modalidad de leasing habitacional N° 06001015100092497 sobre los inmuebles a que se hace mención el mismo, del cual la sociedad bancaria demandante ostenta la calidad de arrendadora y el demandado el arrendatario.

Respecto a la causal aducida por la parte actora para dar por terminado en contrato de arrendamiento financiero, el cual es la **mora** en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del 19 de septiembre de 2019, se desprende que efectivamente el demandado lo está, al coadyuvar el escrito presentado por la parte actora para la suspensión del proceso buscando una conducta de pago, por lo que pesaba sobre él, una vez fenecido el término de la suspensión el 24 de septiembre de 2020, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones en mora en la forma y oportunidades debidas según lo señalado en el clausulado del referido contrato, lo cual no lo hizo, y por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

En ese orden de ideas, y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a desestimar las pretensiones de la demanda, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 del CGP., esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución de los inmuebles dados en tenencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones mensuales pactados, del contrato de leasing habitacional N°

06001015100092497 de fecha 18 de septiembre de 2017, suscrito entre Banco Davivienda S.A., como arrendadora, y Carlos Andrés Ayalde Tascon, como arrendatario, cuyo objeto recayó en el arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Avenida 3 G Norte N° 62 N – 63 Urbanización La Flora, Edificio Multifamiliar Keretaro del Viento, Apartamento 207 con matrícula inmobiliaria No. 370-955734, Parqueadero 15 con matrícula inmobiliaria N° 370-956050 y Depósito 72 con matrícula inmobiliaria No. 370-956167 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCION** y entrega material al demandante Banco Davivienda S.A., de los inmuebles anteriormente descritos, en un término no superior a un (1) mes, contados a partir de la notificación por estado de esta sentencia.

TERCERO: Cumplido el término anterior, sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone **COMISIONAR** a la **ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**, otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega.

Por lo anterior, líbrese por secretaria el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de **\$908.526** equivalente a 1 SMLMV, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencia en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

Firmado Por:

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA

**JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 007 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

**d5da0dab6bbc09fa3c1394991c9a67d547c877082863b5bfc1f71df088ac8ec
9**

Documento generado en 17/02/2021 01:33:45 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**