



**República de Colombia  
Rama Judicial**

**Radicación 76001-31-03-010-2019-00090-00**

**SENTENCIA 1ª INST. No. 010**

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Santiago de Cali, septiembre veintitrés (23) del año dos mil veinte (2020)

Ha pasado a Despacho el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** propuesto por **BANCO DAVIVIENDA S.A** a través de apoderado judicial, contra **JOSE GREGORIO MORENO CACERES**, para proferir la sentencia que le corresponde.

**I. LA DEMANDA**

**BANCO DAVIVIENDA S.A**, con domicilio en la ciudad de Cali, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA** al señor **JOSE GREGORIO MORENO CACERES**, identificado con **C.C N° 16.510.148**.

**Las pretensiones.**

1.- Que se declare el incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional por parte del locatario (arrendatario) señor JOSE GREGORIO MORENO CACERES a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A.

2.- Que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento financiero N° 06001018000111060 suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A como arrendador, y el señor JOSE GREGORIO MORENO CACERES, como arrendatario por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

3.- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la **RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE** que el señor JOSE GREGORIO MORENO CACERES ocupa en su calidad de locatario (arrendatario) sobre el inmueble distinguido con la nomenclatura urbana con la dirección Carrera 102 N° 25-83, Apartamento N° 1001, Torre 1, y parqueadero privado N° 137, Conjunto Residencial VENETTO Etapa I de Cali. Estos inmuebles corresponden a

los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-854978 y 370-855057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4.- Que de conformidad con el artículo 384, en concordancia con el artículo 37 de la ley 820 de 2003, no se escuchen a los demandados hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y que se llegue a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, así como si no aporta constancia alguna que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización, servicios públicos domiciliarios y las cuotas de expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias por concepto de propiedad horizontal, y demás obligaciones adquiridas en el contrato de Leasing.

5.- Que ejecutoriada la sentencia sin que los demandados le hayan dado cumplimiento a la orden de restitución, su despacho fije la fecha para la práctica de la respectiva diligencia, conforme lo dispone el artículo 384 del C.G.P.

6.- Que se condene al demandado al pago de las costas y gastos judiciales incluyendo agencias en derecho.

### **Los hechos y fundamentos de la acción.**

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes (fl.46 y 47).

- 1.** EL BANCO DAVIVIENDA S.A., es una entidad autorizada para desarrollar operaciones de Leasing Habitacional, por tanto la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A celebró contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de Leasing Habitacional N° 06001018000111060 de fecha 5 de marzo de 2013 con el demandado JOSE GREGORIO MORENO CACERES como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la dirección Carrera 102 N° 25-83, Apartamento N° 1001, Torre 1, y parqueadero privado N° 137, Conjunto Residencial VENETTO Etapa I de Cali departamento del Valle del Cauca, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 370-854978 y 370-855057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública de adquisición N° 330 del 18 de febrero de 2013 de la notaría 9 del círculo notarial de Cali.

2. Cabe aclarar al despacho que el parqueadero no se encuentra identificado formalmente en la cláusula quinta del contrato de Leasing, sin embargo el número de matrícula inmobiliaria 370-855057 que corresponde al parqueadero privado N° 137, como la matrícula inmobiliaria N° 370-854978 que corresponde al apartamento 1001, torre 1, sí se encuentra descrito e incluido en la escritura pública N° 330 del 18 de febrero de 2013, por lo tanto se pretende la restitución tanto del apartamento como el parqueadero mencionado.
3. Plazo; El contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 120 meses, contados a partir del 5 de marzo de 2013 y los arrendatarios, se obligaron a pagar el canon mensual de \$1.395.000.00; pago que debía efectuar por cada mes vencido. Este acuerdo de voluntades contempla la opción de compra, una vez haya cumplido con el pago de todos los 120 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el Leasing.
4. Los demandados a la fecha no han cancelado el valor de los cánones mensuales desde el 5 de agosto de 2018 debiendo a la fecha un total de 9 meses.
5. Los demandados renunciaron expresamente al requerimiento legal para ser constituidos en mora, tal como lo establece la cláusula vigésima octava del contrato de Leasing, sin embargo, no obstante, a pesar de los requerimientos hechos al locatario, estos no han sido cancelados al BANCO DAVIVIENDA.

## II. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Conforme al artículo 292 del C.G.P, se notificó a la parte demandada por Aviso, la cual no realizó pronunciamiento alguno referente a la demanda.

## III. CONSIDERACIONES:

**Requisitos de validez y eficacia del proceso.** No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Cali); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

### **Valoración de las pruebas:**

Consta el contrato de LEASING HABITACIONAL N° 06001018000111060 de fecha 5 de marzo de 2013 suscrito entre BANCO DAVIVIENDA S.A y el señor JOSE GREGORIO MORENO CACERES el día 5 de marzo de 2013.

En el artículo 2º. Del Decreto 9013 de 1993, se encuentra la siguiente noción del contrato "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 el final del periodo una opción de compra.

"En consecuencia, el bien deberá ser de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra; así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento, se amortizará durante el termino de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.

El contrato posee elementos propios de los contratos de arrendamiento y de opción de compra, siendo por lo tanto de naturaleza mercantil por tener esa peculiaridad la entidad arrendadora, y por responder la adquisición de bienes a título oneroso con destino a arrendarlos; una operación calificada por el numeral 2º del artículo 20 del C. de Comercio, de ahí que a las controversias derivadas de dicho contrato debe darse aplicación a las disposiciones ley comercial como lo ordena el artículo 1º del C. de Comercio.

Ahora, como se trata de la restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el artículo 384 del C. G. P.

Con los documentos acompañados se acredita la existencia de la relación jurídica contractual entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 384- Numeral 3º del C. G. P. en lo pertinente para este tipo de proceso, que dice: "Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución...", por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

### **IV. DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

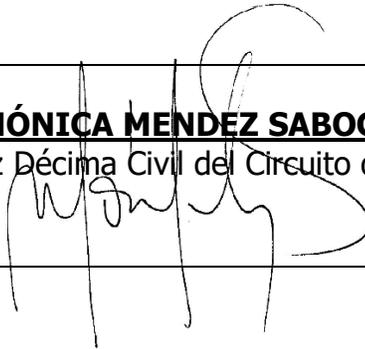
**RESUELVE:**

**Primero: DECLARAR TERMINADO** el contrato de **LEASING HABITACIONAL N° 06001018000111060** celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A**, y el demandado **JOSE GREGORIO MORENO CACERES** suscrito el día **5 de marzo de 2013**, por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida respecto al bien inmueble detallado en los hechos de la presente demanda.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del bien inmueble antes descrito a la entidad demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega voluntaria del bien mueble dado en arrendamiento, desde ya se comisiona a la Alcaldía de Santiago de Cali, a quien se le librára despacho comisorio con los insertos de rigor.

**Tercero: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000**, Inclúyase en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE esta decisión por Estados electrónicos en el Portal Rama Judicial.

 Libertad y Orden República de Colombia	<p><b>MÓNICA MENDEZ SABOGAL</b> Juez Décima Civil del Circuito de Cali</p> 
--	---

CO.