

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado	76001-31-03-017-2021-00237-00
Proceso	Verbal de Restitución de Inmueble en Tenencia
Demandante	Banco Davivienda SA
Demandado	Willians Córdoba Rodríguez
Providencia	Sentencia No. 172
Decisión	Declara terminado contrato y ordena restitución

Procede el Juzgado a emitir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble en tenencia adelantado por el Banco Davivienda S.A en contra de Willians Córdoba Rodríguez, al encontrarse configurada la causal 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

El Banco Davivienda S.A refiere en el escrito de demanda que, como entidad autorizada para desarrollar operaciones de leasing habitacional, celebró contrato de leasing habitacional con Willians Córdoba Rodríguez el 7 de octubre de 2013, sobre la casa de habitación ubicada en la Carrera 27 No. 25-101 de Cali, e identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-334843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

De igual manera, manifestó que el 27 de diciembre de 2018 suscribieron estas mismas personas otro sí al contrato previamente señalado, con el propósito de modificar el plazo inicialmente pactado y con ello el valor del canon mensual previsto en un principio.

De ahí que el contrato de arrendamiento financiero tendría un término de 180 meses contados a partir del 27 de enero de 2019, con un canon de \$1.485.000 mensuales, y al término de este plazo se podría ejercer el derecho de compra por parte del locatario.

Finalmente, indicó que desde el 27 de junio de 2020, el demandado no ha realizado el pago de los cánones mensuales, por lo que al momento de presentación de la demanda, se adeudan un total de 17 meses.

Por todo lo anterior, solicitó la declaratoria de incumplimiento del contrato de leasing habitacional junto a la terminación del instrumento contractual, con la consecuente restitución del bien inmueble y el pago de las costas y agencias en derecho.

II. TRÁMITE DEL PROCESO

Correspondió por reparto al Juzgado la presente demanda verbal de restitución de inmueble en tenencia, la cual fue admitida mediante auto que calenda del 13 de enero de 2022.

El demandado se notificó personalmente el 4 de mayo de 2022, sin que hubiere contestado, razón por la cual, se dispuso decretar los medios de pruebas solicitados y, al no existir pruebas por practicar por ser todas del orden documental, se ordenó dictar sentencia anticipada.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez y demanda en forma, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso.

De igual manera, tampoco se avizora la existencia de vicio alguno capaz de engendrar nulidad, que deba ser puesto en conocimiento o que pudiere ser declarado de oficio, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

2. Contrato de leasing habitacional

El contrato de leasing habitacional en nuestro ordenamiento interno es de aquellos denominados como atípicos, puesto que, no cuenta con un marco normativo que lo defina en su integridad, pues más allá del artículo 2º del Decreto 913 de 1993 que lo define y otras cuantas normas más que rigen su operación, no existen otros cánones normativos que regulen en toda su extensión los distintos tópicos propios de este tipo de negocio jurídico.

Luego entonces, dada su incipiente regulación, la suerte de este tipo de instrumentos contractuales se encuentra atada a la voluntad de las partes, pues claramente este tipo de contratos son de aquellos consensuales, bilaterales, de tracto sucesivo y oneroso.

De ahí que, al juzgador no le queda de otra más que escudriñar la voluntad de las partes contratantes desde una hermenéutica sistemática, para así desentrañar las obligaciones que de este negocio jurídico se derivan y, que sean estas, el báculo sobre el cual el juez como director del proceso civil, estudie los presuntos incumplimientos endilgados.

IV. CASO CONCRETO

La parte demandante aportó con el escrito de demanda el contrato de leasing habitacional No 06001018500090459 del 7 de octubre de 2013, en el que se observa que entre las partes se suscribió este instrumento, sirviendo el demandante en condición de propietario-arrendador y el demandado como persona natural en calidad de locatario-arrendatario (F.48-58 A.3).

En él se acordó que el banco le entregaría al demandado el inmueble ubicado en la Carrera 27 No. 25-101 de Cali que es de su propiedad, para que él en su condición de mero tenedor, usara y disfrutara el bien, a cambio del pago de unos cánones mensuales que se pagarían durante el período de duración del contrato.

De igual manera, se pactó que al término del plazo pactado, el locatario debía restituir el inmueble, a menos que optara por adquirirlo, previa cancelación del valor de la opción de compra, siempre que hubiera pago la totalidad de los cánones y demás costos establecidos.

Finalmente, se advirtió que el instrumento podría darse por terminado por el banco sin previo requerimiento, entre otras causas, por la mora en el pago de uno o más cánones, de ahí que, en esos casos, a menos que el locatario hiciera uso del derecho de opción de adquisición, debía restituir el inmueble.

El anterior contrato se perfeccionó el 21 de agosto de 2013, fecha en la que el banco le entregó al demandado el bien inmueble objeto del leasing (F.59 A.3), por lo tanto, desde esa calenda tuvo lugar la obligación del pago del canon.

En relación con los pagos, vemos que tanto ese tópico como el plazo fueron modificados por voluntad de las partes, correspondiendo la última a aquella que tuviera lugar el 27 de diciembre de 2018 en la que se acordó que el valor del contrato sería de \$132.754.590, pagadero en 180 cánones mensuales de \$1.485.000, valor este que incluiría la amortización a capital, intereses y los seguros que se contrataran para amparar las obligaciones contraídas (F.29-30 A.3).

Luego entonces, correspondería verificar si, en efecto, como lo indica el ente demandante, Willians Córdoba Rodríguez en su condición de locatario ha pagado el valor de los cánones a los que se comprometió, sino fuera porque no contestó la demanda ni mucho menos aportó ningún medio de prueba que acreditara el pago cumplido de estos valores.

Por lo tanto, al haber incumplido el locatario con la obligación contenida en el la cláusula décima del contrato primigenio, al ser esta una causal para terminar el instrumento de leasing a la luz del numeral primero de la cláusula vigésima sexta, y conforme al numeral tercero del artículo 384 del Código General del Proceso, habrá de declararse la terminación del contrato de leasing habitacional No. 06001018500090459 del 7 de octubre de 2013 y sus otrosíes del 24 de junio de 2015, 31 de marzo de 2017, 27 de diciembre de 2018, respectivamente, suscritos entre Banco Davivienda S.A y el señor Willians Córdoba Rodríguez, por el incumplimiento de este último.

En consecuencia, se ordenará la restitución del bien inmueble.

Se condenará en costas a Willians Córdoba Rodríguez como parte vencida en juicio y en favor del Banco Davivienda S.A. Incorpórese como agencias en derecho la suma de \$5.000.000. Líquidense de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de leasing habitacional No. 06001018500090459 del 7 de octubre de 2013 y sus otrosíes fechados del 24 de junio de 2015, 31 de marzo de 2017, 27 de diciembre de 2018, respectivamente, suscritos entre Banco Davivienda S.A y Willians Córdoba Rodríguez, por el incumplimiento de este último. En consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR al señor Willians Córdoba Rodríguez, de condiciones civiles reconocidas en el proceso, en su condición de locatario, restituir de manera voluntaria al Banco Davivienda S.A o quien represente sus derechos, el bien inmueble ubicado en la Carrera 27 No. 25-101 de Cali e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-334843 de la Oficina de Registro de

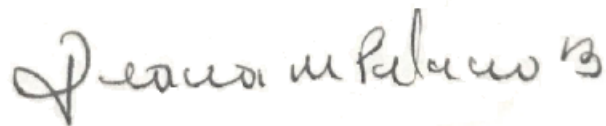
Instrumentos Públicos de esta ciudad, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoría del presente proveído.

TERCERO: De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, **COMISIONAR** con ese propósito a los Juzgados 36 y 37 Civiles Municipales de esta ciudad, que son de conocimiento exclusivo de despachos comisorios, a través de la Sección Reparto Oficina Judicial de Cali. Expídase el despacho comisorio con los internos del caso, señalándole al comisionado que cuenta con las facultades inherentes a este Despacho.

CUARTO: CONDENAR en costas a Willians Córdoba Rodríguez como parte vencida en juicio y en favor del Banco Davivienda S.A. Incorpórese como agencias en derecho la suma de \$5.000.000. Liquidense de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

QUINTO: NOTIFICAR la presente decisión de conformidad con lo previsto en la Ley 2213 de 2022, esto es, por estados electrónicos.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUEZ

050

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 110 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: 14 de julio de 2022

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario

Firmado Por:
Diana Marcela Palacio Bustamante

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 017
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: **d9fec6ae9ead8163a0412d2873bf10ae096ec337fe39ee9206e0099f431604a1**

Documento generado en 13/07/2022 02:06:52 PM

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