JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUTICION DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE
DEMANDADO: GERARDO ORTIZ HUERGO
RADICACIÓN: 760013103001-2023-00311-00.

Sentencia de Primera Instancia Nº 8

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Santiago de Cali, cuatro (4) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

I. Objeto de la providencia.

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y de restitución de bien inmueble arrendado bajo la modalidad de leasing habitacional o arrendamiento financiero, formulado por BANCO DE OCCIDENTE contra GERARDO ORTIZ HUERGO.

II. Antecedentes.

BANCO DE OCCIDENTE, entregó al señor GERARDO ORTIZ HUERGO, en arrendamiento financiero el inmueble distinguido con la nomenclatura CASA 57 ETAPA 1, ubicada en la CALLE 50 No 92-56 CONJUNTO RESIDENCIAL LUSITANIA DE CALI, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 370-776876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 180-143160 suscrito el día 30 de abril de 2021, con término de duración de (240) meses, obligándose a pagar un canon mensual por la cantidad de ($1.828.661) a partir del 25 de mayo de 2021, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Además, el acuerdo contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble con el pago de todos los cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, a partir desde el periodo causado del 26 de junio de 2023 al 25 de julio de 2023..

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional al que se hace referencia y se ordene a los demandados la restitución del inmueble.

III.- Actuación procesal.

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante auto interlocutorio No. 006 de fecha 18 de enero de 2024 y ordenó la notificación de la parte demandada, la cual se surtió de manera personal por mensaje de datos, y conforme a las ritualidades establecidas en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal y como

consta a archivos (009) del expediente digital, y sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir de fondo el litigio.

IV.- Consideraciones.

1.- Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales indispensables para la valida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se depreca, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

2.- El arrendamiento financiero, alquiler con derecho de compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CASA 57 ETAPA 1, ubicada en la CALLE 50 No 92-56 CONJUNTO RESIDENCIAL LUSITANIA DE CALI, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 370-776876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló excepciones o argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa sobre el contrato en mientes, correspondiendo entonces dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones formuladas en la demanda por ser además procedentes en los términos de la disposición adjetiva en cita.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 180-143160 suscrito el día 30 de abril de 2021, entre el BANCO DE OCCIDENTE, en su calidad de arrendadora y el señor GERARDO ORTIZ HUERGO como arrendatario, del inmueble ubicado en CASA 57 ETAPA 1, ubicada en la CALLE 50 No 92-56 CONJUNTO RESIDENCIAL LUSITANIA DE CALI, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 370-776876, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.

2.-Ordena al demandado GERARDO ORTIZ HUERGO, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante BANCO DE OCCIDENTE.

3.- Si el demandado no cumpliere de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librará el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.

4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Liquídense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO
JUEZ

6

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria

Cali, 05 DE ABRIL 2024

Notificado por anotación en el estado No._053
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario