

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, enero treinta (30) de dos mil veintitrés (2024).

SENTENCIA No. 3

PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE : BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO : MARIA YOÑAMDA PEREZ VALENCIA
RADICACIÓN : 76001310301120230017300

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Leasing Habitacional No. 06001015300131152 otorgado en la ciudad de Cali, la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A., dio en arrendamiento financiero a la señora MARIA YOLANDA PEREZ VALENCIA, el siguiente bien inmueble:

10. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El(los) inmueble(s) a que se refiere este contrato, y que en adelante será(n) denominado(s) **El Inmueble**, se encuentra(n) ubicado(s) en la CT CALI JAMUNDI CA 153 en la Ciudad de JAMUNDI en el Departamento de VALLE DEL CAUCA, el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 370906116, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública No. cuatro mil ciento noventa y tres (4193) otorgada el once (11) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019) por la Notaría 008 del Circulo Notarial de la ciudad de SANTIAGO DE CALI. No obstante lo anterior, El Inmueble se entrega como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la declarada en la escritura antes mencionada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este contrato.

El término de duración pactado en el contrato fue de 180 meses y el valor total del bien dado en arriendo de \$265.000.000. Según lo expresado por el demandante, el locatario se encuentra en mora en el pago de los arrendamientos desde el 1 de diciembre de 2022.

En la Cláusula Vigésima Tercera del contrato de Leasing, se pactaron las causales de terminación del contrato, estipulando en el numeral 1) *Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.*

II. PRETENSIONES

Solicita el demandante que mediante el trámite que corresponde al proceso verbal, se declare la terminación del Contrato de Leasing Habitacional suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y la señora MARIA YOLANDA PEREZ VALENCIA en calidad de arrendatario, por haber incumplido con las obligaciones estipuladas en el cuerpo del contrato e incurrido en causal de terminación unilateral del mismo. Pretende además que se ordene a la demandada la restitución del bien dado en arrendamiento y se le condene al pago de las costas y gastos del proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos legales la demanda fue admitida por auto de fecha julio 4 de 2023, donde se ordenó la notificación de la parte demandada.

Respecto de su notificación, se tiene que la señora MARIA YLANDA PEREZ VALENCIA quedó notificada del auto admisorio de la demanda por mensaje de datos conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el día 4 de diciembre de 2023 y, en escrito allegado al Despacho el 22 de enero de esta anualidad, la demandad manifiesta su allanamiento a las pretensiones de la demanda.

En este estado ha pasado el proceso a despacho para resolver, a lo cual se procede previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, demanda en forma y capacidad legal y procesal.

Con la demanda se presentó el Contrato de Leasing Habitacional No. 06001015300131152 suscrito por la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y la señora MARIA YOLANDA PEREZ VALENCIA en calidad de arrendataria.

Ahora bien, según la ley procesal para obtener que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que a la demanda se arrime prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 ídem o prueba testimonial siquiera sumaria, o sea, como lo exige el artículo 384 C.G.P. como en efecto se acompañó el contrato de arrendamiento.

La regla general para que se presente la mora, según el artículo 1608 del Código Civil, es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conocemos como mora automática.

Los argumentos referidos por la parte demandante en cuanto a la falta de pago de los gastos de administración desde el 1 de diciembre de 2022 según lo estipulado en la cláusula Cláusula Vigésima Tercera del mencionado contrato no fueron desvirtuados por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 que se transcribe textualmente:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...

Debe tenerse que como la parte demandada no acreditó el pago de las obligaciones adeudadas, según la norma citada no puede ser oída, pues la citada norma establece además que "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, **cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado** en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.". Además, manifestó expresamente su allanamiento a las pretensiones de la demanda.

Suficiente lo anterior para que el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional No. 06001015300131152 suscrito por la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. en calidad de arrendador y la señora MARIA YOLANDA PEREZ VALENCIA en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: ORDENAR LA ENTREGA por parte de la demandada MARIA YOLANDA PEREZ VALENCIA a la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. o a quien sus derechos represente, del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$5.400.000.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

NELSON OSORIO GUAMANGA

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. 14 de hoy se
notifica a las partes el auto
anterior.

Fecha: ENERO 31 DE 2024

La Secretaria
SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

Firmado Por:

Nelson Osorio Guamanga

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 011

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: **977a91311f20ecdd591b2c0ab4d7955951e45f2a1aec4eb75a9b903cdf6b2641**

Documento generado en 30/01/2024 10:29:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>