

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Julio Seis (6) del Año Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN MUEBLE DADO EN LEASING No. 08001-31-53-007-2019-00167-00
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE C.C. 8.739.359 y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA C.C. 32.789.427

ASUNTO

La sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Declarar terminado el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 6002027700054982 celebrado el 28 de Septiembre de 2012 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. como Arrendadora Financiera Leasing y los señores GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, como locatarios, por haber incumplido con el pago de los cánones de arriendo pactados.
2. Condenar a los demandados a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. el inmueble dado en arrendamiento financiero No. 6002027700054982 descrito en el libelo de la demanda.
3. Ordenar que no se escuche a los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados y los que se llegaren a causas en lo futuro, mientras permanezcan en el inmueble, así como la constancia que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios.
4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. de conformidad con el art. 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

- 1.- La entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. celebró mediante documento privado No. 6002027700054982 de fecha 28 de septiembre de 2012, un contrato de arriendo financiero o leasing habitacional, con los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, arrendatarios/locatarios, sobre el inmueble ubicado en la cara 52 No. 82-234 Apartamento 803 del edificio LOFT 82 en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040-463373
- 2.- Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de ciento ochenta (180) meses, contados a partir del 28 de octubre de 2012 y los arrendatarios se obligaron a cancelar por el

arrendamiento como canon mensual la suma de cuatro millones setecientos veinte mil pesos (\$ 4.720. 000.00), pago que debían efectuar por cada mes vencido. El acuerdo de voluntades contempla la opción de compra, mediante la cual, el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido con el pago de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing, el valor total de dicho contrato al momento de suscribirse era de cuatrocientos veintisiete millones (\$ 427.000.000.00), de los cuales al día de hoy adeudan la suma de trescientos chenta y siete millones trescientos cincuenta y un mil ciento ochenta y nueve pesos con tres centavos (\$ 387.351.189.03), más los intereses corrientes y seguro.

3.- Que posterior a este contrato se celebró un oro sí al contrato de leasing habitacional No. 6002027700054982 de fecha 28 de marzo de 2018, en el cual se estipularon y modificaron las cláusulas, de la siguiente forma: por el término de 180 meses, canon mensual la suma de \$ 3.665. 000.00 tasa de interés y valor de contrato \$ 358.634.872

4.- Que la parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del día 27 de septiembre de 2018. Los cánones que al momento de incoar la presente demanda están insolutos son los siguientes: Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2018, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2019, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados para un total de \$ 36.650.000.00

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Julio Veintidós (22) del año Dos Mil Diecinueve (2019) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y ss del C. G. P.
- Del auto mandamiento de pago se ordenó su notificación personal a los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, quedando notificados en forma personal, haciéndose parte en el proceso solamente el demandado GERMAN SARABIA, mediante escrito por medio del cual solicitó la suspensión del proceso.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. 6002027700054982 de fecha 28 de Septiembre de 2012 y el Otro sí de fecha 28 de Marzo de 2018.
- Poder otorgado por BANCO DAVIVIENDA S.A. para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO DAVIVIENDA.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibídem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un apartamento y sus dos garajes, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1° del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjuídice, BANCO DAVIVIENDA S.A. y los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, suscribieron un contrato de arrendamiento- leasing sobre el siguiente bien inmueble: ubicado en la cara 52 No. 82-234 Apartamento 803 del edificio LOFT 82 en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040-463373

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de leasing No. 6002027700054982 de fecha 28 de Septiembre de 2012, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2018, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2019, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora y consecuentemente se ordene la restitución de los bienes.

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula “Vigésimo Sexta” (26) numeral 1° se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, incumplimiento de parte de la arrendataria, de los cánones de arriendo. El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en el libelo de demanda que los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, se encuentran adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento No. 6002027700054982 desde el mes de Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2018, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio de 2019, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda. Tratándose de mora hay que indicar que los arrendatarios se comprometieron a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para los meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contratos de Arrendamiento Leasing), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrada la mora por parte de los demandados, se procederá a ordenar la restitución de los bienes arrendados objeto de los referidos contratos de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARASE el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 6002027700054982 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y los señores GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, en relación el inmueble ubicado en la cara 52 No. 82-234 Apartamento 803 del edificio LOFT 82 en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040-463373

.

2.- **DECLARAR** la terminación del Contrato de Arrendamiento Leasing No. 6002027700054982 celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y los señores GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, en relación el inmueble ubicado en la cara 52 No. 82-234 Apartamento 803 del edificio LOFT 82 en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040-463373.

3.- **ORDENAR** a los demandados GERMAN ALBERTO SARABIA HUYKE y CLAUDIA LUCIA MARIA CARVAJALES MARULANDA, la restitución a BANCO DAVIVIENDA S.A., del bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en la cara 52 No. 82-234 Apartamento 803 del edificio LOFT 82 en la ciudad de Barranquilla, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 040-463373.

4.- En caso de no cumplir la parte demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.

5.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2019-00167 Verbal
Olr.