

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 058-2021

SANTIAGO DE CALI, TREINTA (30) DE JUNIO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADA: IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA
HERRERA JARAMILLO
RADICACION: 76001-3103-019-2020-00150-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO** instaurado por el **BANCO DAVIVIENDAS.A.** por conducto de apoderado judicial, contra **IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO**

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1. Los señores **IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO**, identificados con la cédula de ciudadanía No.16.704.437 y No. 39.657.100 en su calidad de LOCATARIOS, suscribieron a favor del BANCO DE DAVIVIENDA S.A., el CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06001017800189722 del 09 de agosto de 2019.

1.2. Las condiciones generales del CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 06001016300215334 fueron las siguientes:

- PROVEEDOR DEL INMUEBLE: Constructora Meléndez S.A.

- DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Inmueble ubicado en la Carrera 98F No. 58-66 Conjunto Residencial Indigo Propiedad Horizontal Apto 301 Edificio3 Torre A Etapa 1 Parqueadero 13 Piso 1 Edificio 3 Torrea A identificados con M.I. 370-999875 y 370-999978, Escritura Pública 1312 de la Notaría 11 del Circulo de Cali- Valle del 30 de mayo de 2019.
- LOCATARIO(S)
- NOMBRES COMPLETOS: IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO
- CEDULA: 16704437 y 39657100 respectivamente
- DIRECCION: Carrera 53 No. 23 A – 60 Apto 504 B.
- DURACION DEL CONTRATO: Doscientos Cuarenta (240) meses a partir de la fecha de inicio del presente contrato.
- VALOR DEL BIEN: Doscientos Treinta y Dos Millones Ochocientos Veintitrés Mil Ochocientos Setenta y Siete Pesos M/cte (\$ 232.823.877 m/cte)
- VALOR FINANCIADO POR EL BANCO: Ciento Ochenta y Seis Millones Doscientos Cincuenta y Nueve Mil Ciento Un Pesos M/cte (\$186.259.101 m/cte)
- VALOR DEL CANON PERIODICO: El valor del canon periódico corresponde al establecido dentro del plan de pagos que forma parte integral del presente contrato
- FORMA DE PAGO: Vencido
- TIPO DE CANON: Fijo
- PERIODO DE PAGO: Mensual
- FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: 09 de agosto de 2019
- FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON: 09 de septiembre de 2019

1.3 El demandado ha incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en los pagos, desde el 09 de enero de 2020.

2. PRETENSIONES

2.1 Con la presente demanda se pretende que se declare el incumplimiento del contrato de leasing financiero No. 06001017800189722 por parte de los locatarios y se decrete la terminación del mismo, suscrito entre el Banco

Davivienda S.A. y los locatarios IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO

2.2. Que se ordene la restitución y entrega del bien objeto del Contrato de leasing a saber: inmueble ubicado en la Carrera 98F No. 58-66 Conjunto Residencial Índigo Propiedad Horizontal Apto 301 Edificio3 Torre A Etapa 1 Parqueadero 13 Piso 1 Edificio 3 Torrea A identificados con M.I. 370-999875 y 370-999978, Escritura Pública 1312 de la Notaría 11 del Circulo de Cali- Valle del 30 de mayo de 2019.

2.3. Que se condene a la demandada en costas incluidas las agencias en derecho que se ocasionen en virtud del presente proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 12 de noviembre de 2020, siendo inadmitida mediante auto del 19 de noviembre de 2020, y subsanada en tiempo se admitió el 11 de diciembre de 2020 de 2019, los demandados IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO se notificaron personalmente de conformidad con el artículo 08 del Decreto Legislativo 806 de 2020 el 13 de mayo de 2021, dentro del término no contestaron la demanda ni propusieron excepciones de mérito.

Teniendo en cuenta que los demandados no contestaron la demanda ni propusieron excepciones, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de persona jurídica la demandante y natural la demandada tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reunió las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la sociedad demandante pide declarar la terminación del contrato leasing financiero No. 06001016300215334, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el Contrato de Leasing Habitacional, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; la demandada a pesar de haber sido notificada en debida forma por aviso, no contestó la demanda, por ello, de conformidad con el

artículo 97 del CGP, se presume cierto los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el Contrato de Leasing No. 06001016300215334. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

5.- El contrato de leasing es atípico, consensual, de adhesión, plurilateral, oneroso, conmutativo, de ejecución sucesiva, mercantil, orientado a financiar bienes productivos y cuya naturaleza jurídica se ha asimilado a la del contrato de arrendamiento, por cuanto que el usuario de este contrato obtiene el uso y disfrute del bien, por un periodo determinado, por un precio cierto y una opción de compra; así mismo, se traslada contractualmente al usuario la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.

Asimilándose el contrato de leasing financiero al contrato de arrendamiento, ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos,

siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el contrato de leasing No. 06001017800189722 – con opción de compra, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; los demandados no contestaron la demanda ni demostraron haber consignado los cánones adeudados, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución de los bienes muebles, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06001017800189722 celebrado entre. **BANCO DAVIVIENDA S.A** en calidad de arrendadora, y **IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO** como locatarios, referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

Inmueble ubicado en la Carrera 98F No. 58-66 Conjunto Residencial Índigo Propiedad Horizontal Apto 301 Edificio3 Torre A Etapa 1 Parquadero 13 Piso 1 Edificio 3 Torre A identificados con M.I. 370-999875 y 370-999978 respectivamente, Escritura Pública 1312 de la Notaría 11 del Circulo de Cali- Valle del 30 de mayo de 2019.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a los demandados **IVAN MAURICIO SARRIA MOLANO y CLAUDIA VIVIANA HERRERA JARAMILLO** hacer entrega a la entidad demandante **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, de los bienes inmuebles determinados en el cuerpo de la demanda y descrito anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar al Alcalde de Santiago de Cali (Art. 39 del CGP), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

Advierte el despacho que en el evento de que el señor Alcalde de la ciudad de Santiago de Cali no cumpla la comisión será sancionado conforme lo autorizan los artículos 39 y 44 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$5.587.773 m/cte**, por concepto de agencias en derecho (Art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE,

JUZGADO 19 CIVIL DEL
CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 100 de hoy se
notifica a las partes el auto
anterior.

Fecha: JULIO 01 DE 2021

Sandra Ximena Higuita

SANDRA XIMENA HIGUITA

F

Firmado Por:

**GLORIA MARIA JIMENEZ LONDOÑO
JUEZ**

JUEZ - JUZGADO 019 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **e53a8a82e3590fe7216f1b6932ef92af148f72e458c7a60c5a00d91b92f32a6c**
Documento generado en 30/06/2021 11:03:55 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**