

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHAPARRAL - TOLIMA**

Diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022).

SENTENCIA

Ref. Restitución de tenencia.

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Lida Mercedes Romero de Jiménez.

Rad. 73168-31-03-001-2021-00112-00

I. OBJETO A DECIDIR

Es del caso proferir el fallo que en derecho corresponde dentro del PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA instaurado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., actuando por conducto de apoderado, en contra de LIDA MERCEDES ROMERO DE JIMÉNEZ, teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales y que a la fecha no hay pruebas que practicar, acorde con lo preceptuado en el artículo 278 del Código General del Proceso, previo los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES:

1.1. Que se declare que la señora Lida Mercedes Romero de Jiménez, incumplió el contrato de leasing habitacional No. 06016166900004464 suscrito con el Banco Davivienda S.A., por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados.

1.2. Que se declare terminado el contrato de leasing habitacional señalado en precedencia.

1.3. Que como consecuencia de lo anterior se ordene la restitución y entrega del bien inmueble arrendado a favor del Banco Davivienda S.A., ubicado en la carrera 9ª No. 10-31/45 del área urbana del municipio de Chaparral -Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 199 del 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral - Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-496 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esa misma municipalidad.

1.4. Que se condene en costas a la demandada.

2. HECHOS:

El sustento factico de las pretensiones del demandante puede sintetizarse así:

2.1. Que la demandada en calidad de locataria suscribió el 31 de marzo de 2010 un Contrato de Leasing Habitacional No. 06016166900004464 con el Banco Davivienda S.A., en virtud del que se entregó a título de arrendamiento financiero el bien inmueble ubicado en la carrera 9ª No. 10-31/45 del área urbana del municipio de Chaparral -Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 199 del 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral - Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-496 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esa misma municipalidad.

2.2. Señala que con ocasión de la suscripción del contrato, la locataria recibió el inmueble a título de mera tenencia precaria, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato señalado.

2.3. Aduce que en el contrato celebrado se pactó un canon con modalidad de mes vencido, quedando a pagar el primero de ellos el 30 de abril de 2010, y con posterioridad el mismo día de cada mes, valor que sería calculado conforme el contrato suscrito, habiéndose pactado un plazo inicial de 180 meses con cuotas mensuales en igual cuantía por valor de \$580.000.

2.4. Finiquita señalando que la locataria incumplió el pago de los cánones desde el 01 de marzo de 2021, mora que al momento de la presentación de la demanda ascendía a la suma de \$4.640.000.

II. TRAMITE PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del 5 de noviembre de 2021, ordenándose su tramitación conforme lo establece el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. Efectuada la notificación por parte del demandante a la dirección electrónica de la demandada y conforme reposa en constancia secretarial que antecede, los términos para contestar la demanda vencieron en silencio el 16 de diciembre de 2022.

III. CONSIDERACIONES

Cumple señalar de manera primigenia que el despacho observa la concurrencia de los presupuestos procesales para dictar sentencia de fondo, al ser este juzgado el competente para conocer del asunto, haber quedado probada la capacidad de las partes y cumplir la demanda con todas las formalidades exigidas por la ley para esta clase de procesos, al igual que no observarse vicio que invalide total o parcialmente lo actuado.

Al respecto, valga considerar que el Decreto 913 de 1993, se encargó de definir el leasing financiero de la siguiente manera:

“Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiado su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el

arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra”

Así, el referido contrato reúne los requisitos propios de los contrato de arrendamiento para su validez como son consentimiento, capacidad, objeto y causa lícita conforme el artículo 1502 del Código Civil, y de otra parte, como requisitos esenciales, además del objeto, el canon o valor del arrendamiento.

En ese sentido, conforme lo dispone el artículo 244 del Código General del Proceso, el contrato aportado como base de la demanda se presume auténtico mientras que las declaraciones allí consignadas aportan credibilidad para este operador, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por las partes contratantes, se encuentra debidamente suscrito por ambas, contiene la fuente, el modo y la forma del cumplimiento de las obligaciones por cada una de ellas, el mismo no fue tachado en su debida oportunidad y demuestra la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del bien ubicado en la carrera 9ª No. 10-31/45 del área urbana del municipio de Chaparral –Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 199 del 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-496 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esa misma municipalidad, de igual forma, no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado, por ende y conforme lo establece el artículo 1602 del Código Civil, el contrato se configura como ley para las partes.

A su turno y frente al incumplimiento que fue invocado por el actor, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, al tratarse de un proceso especial, el mismo deberá adelantarse de acuerdo con los parámetros allí establecidos, de ahí que, se exija que con la demanda se presente como prueba el contrato de arrendamiento, además de indicar la causal de incumplimiento, requerimientos que a la luz de lo obrante en el plenario se cumplieron a cabalidad, pues en el libelo demandatorio se refirió la mora en el pago de los cánones desde el mes de marzo de 2021 como casual de incumplimiento y junto con este, se adoso al plenario el contrato que fue suscrito por las partes enfrentadas en la litis, por tal razón, el demandante hizo uso de la cláusula vigésima sexta del contrato, sin que para el efecto tenga que mediar requerimiento previo para la constitución en mora, conforme fue pactado en la cláusula vigésima octava en la que la locataria renunció a los requerimientos para ese efecto en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones que fueron pactadas.

Junto con ello, evidencia este despacho que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad de mes vencido, tal y como se contempla en la cláusula cuarta del mentado contrato, siendo del tenor de esta conforme el artículo 167 del Código General del Proceso, probar que las afirmaciones en torno a la mora del pago del canon no se correspondía con la verdad, por lo que al no hacerlo, se establece cabalmente la causal invocada de restitución del bien.

Finalmente se tiene que atendiendo a lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 384 del estatuto procesal vigente, ante la falta de oposición oportuna a las pretensiones por parte del arrendatario, se impone al fallador la emisión de sentencia ordenando la restitución del bien dado en tenencia.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

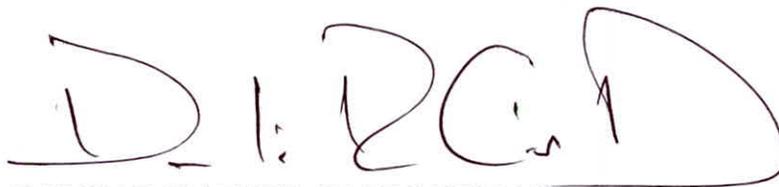
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional No. 06016166900004464, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y LIDA MERCEDES ROMERO DE JIMÉNEZ, por falta de pago en los cánones mensuales de renta que fueron pactados respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 9ª No. 10-31/45 del área urbana del municipio de Chaparral – Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 199 del 23 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-496 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esa misma municipalidad, por las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble previamente descrito a la entidad demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

En el evento en que el demandado no cumpla con lo dispuesto en este numeral, se comisionará a las autoridades pertinentes del lugar para efectos de realizar la entrega.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, señalando como agencias en derecho en favor de la demandante la suma de \$1.000.000. Liquidense por secretaría conforme lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



DALMAR RAFAEL CAZES DURAN
JUEZ

| |
|---|
| <p>JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO Chaparral - Tolima 11 de mayo de 2022 El auto anterior se notificó hoy por anotación En estado No. <u>053</u> Feriado. _____ Secretaría </p> |
|---|