

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHAPARRAL - TOLIMA**

Dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022).

SENTENCIA

Ref. Restitución de tenencia.

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Efrén Hernández Oviedo.

Rad. 73168-31-03-001-2021-00136-00

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 EFRÉN HERNÁNDEZ OVIEDO, 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 el señor Efrén Hernández Oviedo, incumplió el contrato de leasing habitacional No. 06016167400170854 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 1 No. 8-28 hoy casa número 7 manzana 2 barrio Castañal del municipio de Chaparral –Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 171 del 25 de febrero de 2019 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-5479 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 04 de marzo de 2019 un Contrato de Leasing Habitacional No. 06016167400170854 con el Banco Davivienda S.A., en virtud del que se entregó a título de arrendamiento financiero el bien inmueble ubicado en la carrera 1 No. 8-28 hoy casa número 7 manzana 2 barrio Castañal del municipio de Chaparral –Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 171 del 25 de febrero de 2019 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-5479 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 04 de abril de 2019, y con posterioridad los primeros cuatro días de cada mes, habiéndose pactado un plazo inicial de 240 meses con cuotas mensuales en igual cuantía por valor de \$945.000.

2.4. Que con posterioridad, las partes suscribieron otrosí al contrato de leasing señalado, con fecha de 19 de octubre de 2020, modificando lo siguiente:

Valor del contrato: \$111.323.168,97
Valor del canon mensual pesos: \$1.430.000,00
Sistema de amortización: baja en pesos
Modalidad de pago: mes vencido
Tasa de interés: 15.55% E.A.
Duración del contrato: 240 meses

2.5. Finiquita señalando que la locataria incumplió el pago de los cánones desde el 04 de diciembre de 2020, mora que al momento de la presentación de la demanda ascendía a la suma de \$18.590.000,00.

II. TRAMITE PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del diecinueve (19) de enero de 2022, 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, en auto del diecinueve (19) de mayo de 2022, se tuvo por notificada personalmente a la demandada, sin manifestación dentro del término legal.

III. CONSIDERACIONES

1.- 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.

2.- 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”

3.- Así, la referida figura contractual, reúne los requisitos propios de los contratos de arrendamiento, tanto para su validez conforme lo prescribe el artículo 1502 del Código Civil, como aquellos propios de su esencia, de esa manera concurren en este el consentimiento libre de vicios, la capacidad, el objeto y la causa lícita, así como el canon o el valor del arrendamiento.

4.- En ese sentido, conforme lo dispone el artículo 244 del Código General del Proceso, el contrato de leasing habitacional No. 06016167400170854 y el otro sí efectuado a aquel, que fueron aportados como base de la demanda, se presumen auténticos, mientras que las declaraciones allí consignadas aportan credibilidad para este operador, toda vez que dichos documentos recogen el negocio jurídico celebrado por las partes contratantes, se encuentran debidamente suscritos por ambas, contienen la fuente, el modo y la forma del cumplimiento de las obligaciones por cada una de ellas, los mismos no fueron tachados de falso en su debida oportunidad y demuestran la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes respecto del bien ubicado en la carrera 1 No. 8-28 hoy casa número 7 manzana 2 barrio Castañal del municipio de Chaparral – Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 171 del 25 de febrero de 2019 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-5479 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.

5.- 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 y se indique la razón del incumplimiento, requerimientos que a la luz de lo obrante en el plenario se observaron a cabalidad, pues en el libelo demandatorio se refirió la mora en el pago de los cánones desde el mes de diciembre de 2020 como casual de incumplimiento y junto con aquel, se adosaron al plenario el contrato de leasing habitacional que fue suscrito el cuatro (4) de marzo de 2019 y el otro sí al contrato inicial que fue celebrado el diecinueve (19) de octubre de 2020, 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 del mismo en la que el locatario renunció a los requerimientos para ese efecto en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias de las obligaciones que fueron pactadas.

6.- 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, inicialmente en la cuantía allí estimada, y con posterioridad, tras la suscripción del otro sí, en

el valor estipulado en este último, 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 que la causal invocada por incumplimiento y de contera de restitución del bien, se encuentra plenamente demostrada.

7.- Finalmente se tiene que atendiendo a lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 384 del estatuto procesal vigente, ante la falta de oposición a las pretensiones de la demanda por parte del arrendatario en ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, como quiera que se notificó en la dirección electrónica por este señalado en la escritura pública 171 del 25 de febrero de 2019 de la Notaría Única del Circulo de Chaparral - Tolima (véase folio 87 archivo 002 expediente digital), 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. 06016167400170854, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y EFRÉN HERNÁNDEZ OVIEDO, por falta de pago en los cánones mensuales de renta que fueron pactados respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 1 No. 8-28 hoy casa número 7 manzana 2 barrio Castañal del municipio de Chaparral -Tolima, cuyos linderos reposan en la escritura pública No. 171 del 25 de febrero de 2019 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Chaparral - Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-5479 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

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Chaparral - Tolima

3 de agosto de 2022

El auto anterior se notificó hoy por anotación

En estado No. 088

Feriado. _____

Secretaría _____

