

Constancia: Manizales, 21 de julio de 2.023. A despacho de la señora juez el presente proceso, informando que la persona demanda en este juicio fue notificada del auto admisorio de la demanda en su contra y en aplicación a lo reglado en la ley 2213 de 2022, a saber:

Demandada	Entrega de Notificación	Surtida Notificación	Término para Contestar	Fecha respuesta
PAULA ANDREA LLANO FRANCO	<u>30 de mayo de 2023</u> Anexo 15 cd ppal	<u>2 de junio de 2023</u> 5:00 p.m	Del 5 de junio al 5 de julio 2023 (5:00 p.m.)	No allegó escrito de respuesta

Mariana Ortegón R.

Mariana Ortegón Rivera
Escribiente Municipal



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	PROCESO VERBAL CON PRETENSIÓN DECLARATIVA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DADO EN MODALIDAD DE LEASING HABITACIONAL
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandados	PAULA ANDREA LLANO FRANCO
Instancia	Primera
Radicado	170014003001 2023 00055 00
Sentencia	General 147- Verbal 004
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de leasing financiero - Ordena restituir inmuebles

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL de restitución de inmueble arrendado dado en modalidad de leasing habitacional, promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., a través de apoderada judicial, en contra de la señora PAULA ANDREA LLANO FRANCO.

I. ANTECEDENTES

El pasado 27 de enero de 2023, correspondió por reparto a este Juzgado la demanda de restitución de inmueble arrendado dado en modalidad de leasing habitacional promovida por el Banco Davivienda S.A., a través de apoderada judicial frente a la señora Paula Andrea Llano Franco con la finalidad de dar por terminado el contrato de leasing No. 06008085900041518 y consecuentemente obtener la restitución de los inmuebles identificados con folios de matrícula

inmobiliaria 100-162946 y 100-162991 denominados como **APARTAMENTO B-4 TORRE 1 y PARQUEADERO 53** que forman parte del Conjunto Cerrado Torreón de San Jorge Primera Etapa P.H ubicado en la calle 46 Número 20-55 de la ciudad; los cuales fueron dados en tenencia a la demandada mediante el contrato de leasing anteriormente referenciado, la parte actora invoca como causal de restitución la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y consecuentemente le peticiona al Despacho que se ordene la restitución respectiva.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indicó en síntesis que, que el 18 de agosto de 2016 entre las partes intervinientes en este asunto, fue suscrito un contrato de arrendamiento financiero (Leasing Habitacional) cuyos bienes objeto del contrato fueron los identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 100-162946 y 100-162991 y en párrafo anterior descritos; con una duración de doscientos cuarenta (240) meses y en el cual fue pactado el pago de un canon mensual de \$ 1.230.000, comenzando el pago del primero de ellos el 4 de noviembre de 2019; se indicó además que el 27 de julio de 2017 fue suscrito otro sí respecto del contrato de Leasing inicialmente pactado, a través del cual se modificó el valor del canon mensual, el cual quedó en \$1.353.000, y se acordó nuevamente un plazo de 240 meses contados a partir de la fecha de suscripción del otro sí.

El contrato de arrendamiento financiero No. 060080859000041518, versa sobre los Apartamento B-4 TORRE 1 y Parqueadero 53, que hacen parte del CONJUNTO CERRADO TORREON DE SAN JORGE PRIMERA ETAPA, Propiedad Horizontal, situado en la Calle 46 NÚMERO 20 – 55, de la Ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, inmuebles que se identifican con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 100 – 162946 y 100-162991, cuyos linderos tanto generales como individuales, y demás especificaciones, reposan en la Escritura Pública No. 4631 de fecha 07 de octubre de 2004 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, determinados de la siguiente manera:

APARTAMENTO TORRE 1 B4. Ubicado en el cuarto piso de la torre número 1, nivel 7.29, con un área bruta construida de 52.44 metros cuadrados aproximadamente y área neta privada construida de 47.34 metros cuadrados aproximadamente, cuyos linderos y dimensiones referenciados en plano No. 1 son: ####Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta de 2,85 metros, lindando con muro común que lo separa del vacío del área común de escaleras y circulación; del punto 2 al punto 3 en línea recta de 1,40 metros , lindando con muro común que lo separa del vacío de área común de escaleras y circulación; del punto 3 al punto 4 en línea recta de 2,40 metros, lindando con muro común que lo separa del

apartamento Torre 1 C 4; del punto 4 al punto 5 en línea recta de 0,95 metros lindando con muro y ventana común que lo separa del vacío del patio interior común; del punto 5 al punto 6 en línea recta de 2,62 metros lindando con muro ventana común que lo separa del vacío del patio interior común; del punto 6 al punto 7 en línea recta de 0,5 metros lindando con muro común que lo separa del vacío del patio interior común; del punto 7 al punto 8 en línea recta de 1,40 metros lindado con muro común que lo separa del vacío del patio interior común; del punto 8 al punto 9 en línea recta de 2,95 metros lindado con muro común que lo separa del apartamento Torre 2 A4; del punto 9 al punto 10 en línea recta de 1.70 mts, lindando con muro y ventana común que lo separa del vacío del área verde común. Del punto 10 al punto 11 en línea recta de 2.80 mts lindando con muro común que lo separa del vacío del área verde común, del punto 11 al punto 12 en línea recta 4.70 mts lindando con muro y ventana común que lo separa del vacío del área verde común, del punto 12 al punto 13 en línea recta de 1.30 mts lindando con muro y ventana común que lo separa del vacío del área verde común, del punto 13 al punto 14 en línea recta de 2.75 mts lindando con muro y ventana común que lo separa del vacío del área verde común, del punto 14 al punto 1 de partida en dirección oeste en línea recta de 4.50 mts, lindando con muro común que lo separa del vacío del área común de escaleras y circulación. CENIT: En toda su extensión con losa común que lo separa del apartamento Torre 1 NB5; NADIR: En toda su extensión con losa común que lo separa del apartamento torre 1 B3 ###. Este apartamento consta de sala comedor, cocina-ropas, tres alcobas y dos baños”...

PARQUEADERO NO. 53: Con área aproximada de 10.35 metros cuadrados, se encuentra demarcado en el piso y alindado así: ### 2.30 metros de frente por 4.50 metros de fondo ##. “El conjunto cerrado TORREON DE SAN JORGE primera etapa cuenta con treinta y dos (32) parqueaderos demarcados sobre el piso.

LOS LINDEROS GENERALES Y ESPECIFICOS DEL LOTE DE TERRENO DONDE SE DESARROLLO LA TOTALIDAD DEL PROYECTO DONDE SE UBICAN LOS BIENES SON LOS SIGUIENTES: Partiendo del punto 1 en el plano que se protocoliza al punto 2 en dirección este en línea recta de 4,34 mts, lindando con calle 46ª. Del punto 2 al 3 en dirección sureste en línea quebrada de 7 tramos así: 22.61 mts, 4.02 mts, 5.25 mts, 5.31 mts, 10.11 mts, 17.79 mts y 3.12 mts, lindando con la carrera 20 (vía que conduce a la universidad Autónoma de Manizales). Del punto 3 al 4 en dirección sur en línea quebrada de 8 tramos así: 5.95 mts, 4.20 mts, 3.88 mts, 2.72 mts, 5.15 mts, 8.72 mts, 5.93 mts y 31.99 mts, lindando con la calle 46c. del punto 4 al punto 5 en dirección sur occidente en línea recta de 87.37 mts, lindando con la carrera 21. Del punto 5 al punto 6 en dirección norte en línea recta de 4.33

mts, esquina entre la calle 46ª y la carrera 21. Del punto 6 al punto 1 de partida en dirección noreste en línea quebrada de dos tramos así: 22.87 mts, y 35.39mts, lindando con la calle 46ª.”

La parte ARRENDATARIA- LOCATARIA incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, adeudando a la fecha de presentación de la demanda \$60.141.168 por concepto de capital e intereses de los generados y no pagados desde el 28 de enero de 2019 hasta el 28 de noviembre de 2022.

Admisión y Trámite

Una vez reunidas las exigencias de los artículos 82, ss. y 384 del C.G.P., se procedió a dar admisión de la demanda, mediante auto del 22 de febrero de 2023, ordenando notificación a la demandada y haciéndole saber que contaba con el término de veinte (20) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la demandada PAULA ANDREA LLANO FRANCO se efectuó el día 30 de mayo de 2023, día en que se remitió a la dirección electrónico autorizada el auto admisorio de la demanda.

Así las cosas, se evidencia que la parte pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones de la ley 2213 de 2022, conforme a la constancia secretarial que antecede; quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda, no acreditó el pago, ni formuló excepciones ni oposición alguna.

II. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento cuyo objeto comprende los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 100-162946 y 100-162991 denominados como **APARTAMENTO B-4 TORRE 1 y PARQUEADERO 53** que forman parte del Conjunto Cerrado Torreón de San Jorge Primera Etapa P.H ubicado en la calle 46 Número 20-55 de la ciudad, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora PAULA ANDREA LLANO FRANCO, en razón a la incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada desde 28 de enero de 2019 hasta el 28 de noviembre de 2022.

III. INEXISTENCIA DE CAUSALES DE NULIDAD, PRESUPUESTOS PROCESALES, Y PRESUPUESTOS MATERIALES PARA LA

SENTENCIA DE FONDO

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el artículo 18, numeral 6 del artículo 26 y numeral 7 del artículo 28 del C.G.P.; además de que se surtió debidamente el trámite establecido para adelantar el proceso, de manera que no hay causal de nulidad total o parcial capaz de invalidar el presente trámite, que impida proferir sentencia.

Igualmente, están configurados los presupuestos materiales para pronunciar sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizada en la demanda, suficiente para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

IV. CONSIDERACIONES

El Vínculo Contractual – Contrato de Arrendamiento- Leasing

El contrato como acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos, tiene eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo, por ser fruto de las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada.

En el presente proceso, el objeto del debate se funda en la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes bajo la modalidad de Leasing Habitacional, al respecto jurisprudencialmente se ha indicado que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del arrendatario- locatario, se somete a las normas adjetivas, en especial al trámite del proceso de Restitución de Inmueble arrendado consagrado a partir del artículo 384 del Código General del Proceso, ello por aplicación analógica.

De igual manera, cita el artículo 385 del C.G.P., que a los procesos de restitución de tenencia a título distinto del arrendamiento, les serán aplicables las reglas del proceso de restitución de inmueble arrendado.

En lo que respecta al CONTRATO DE LEASING, se tiene que el mismo es consensual, bastando para su perfeccionamiento el acuerdo de voluntades de los contratantes sin que se requiera de algún tipo de formalidad y en el que una de las partes se obliga a dar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, imponiéndole correlativamente la obligación a esta, como contraprestación del mencionado goce, **pagar un canon determinado**. Además es un contrato de naturaleza mercantil principal ya que subsiste por si solo sin necesidad de otro contrato.

El contrato leasing genera obligaciones para ambas partes, por ejemplo, la compañía tiene la obligación de adquirir el bien, entregarlo al locatario para su uso y disfrute, permitir el uso y disfrute del mismo y por último respetar la opción de compra.

Por su parte el locatario también tiene obligaciones, una de ellas y tal vez la principal la de pagar el precio; además de usar el bien en los términos convenidos, mantenerlo y repararlo, restituirlo a la terminación del contrato, en el evento en que no haga uso de la opción de compra.

El incumplimiento de las obligaciones contractuales conlleva lógicamente a la terminación del contrato y por ende genera la obligación para el locatario de restituir el bien a la compañía.

Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente¹.

Resulta distinto, el hecho de que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe en ese caso consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del C.G.P. que, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

De la causal invocada

Respecto del incumplimiento invocado por la parte actora, se señala como causal el incumplimiento en los pagos de los cánones mensuales, por tal razón el demandante hizo uso de la cláusula **VIGESIMA SEXTA** del contrato de Leasing aportado con la demanda, que dispone como causal de terminación del contrato "*la mora en el pago*

¹López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

de los cánones”, sin que para el efecto tuviese que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora , toda vez que se pactó en la **CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA** que el LOCATARIO renunciaba a los requerimientos para la constitución en mora en caso de retardo y/o incumplimiento de una o varias obligaciones pactadas en el acuerdo.

Evidencia este despacho que la parte demandada se encontraba obligada al pago de cánones en la modalidad mensual, una vez vencido cada periodo, tal como se contempla en el contrato.

Así las cosas, la situación descrita lleva a la procedencia de la pretensión de restitución solicitada por la parte actora, por lo que se hace necesario considerar de igual manera el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso,

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado.

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.

(...) 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, éste 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 aquél.

En consideración al aparte señalado, se faculta al juez a ordenar la restitución del inmueble arrendado, si no se presenta oposición alguna por la parte demandada, es así, como la causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento cuando es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

V. CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis, la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento bajo la modalidad de Leasing Habitacional número 0600808590041518 suscrito el 18 de agosto de 2016 que vincula al BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador y propietario de los inmuebles objeto del contrato y a la señora PAULA ANDREA LLANO FRANCO como Locataria, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 100-162946 y 100-

162991 denominados como **APARTAMENTO B-4 TORRE 1 y PARQUEADERO 53** que forman parte del Conjunto Cerrado Torreón de San Jorge Primera Etapa P.H ubicado en la calle 46 Número 20-55 de la ciudad.

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de la misma, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P, que como se precisó anteriormente es aplicable por analogía al caso en concreto.

Es menester señalar que de cara a las pretensiones invocadas en la demanda, para su efectiva prosperidad se debe verificar el cumplimiento de dos requisitos esenciales consistentes en la existencia de una relación contractual de tenencia entre las partes respecto de los bienes cuya restitución se solicita y la demostración de la causal alegada; respecto del primer elemento, aquel se verifica del contrato de leasing allegado con el escrito de demanda y obrante en página 26- 36 anexo 01 cd ppal; el cual se encuentra debidamente suscrito por las partes, además de contener la fuente, el modo y la forma de cumplimiento de las obligaciones consensuadas por parte de cada una de los intervinientes.

Ahora bien, la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento financiero el incumplimiento por parte de la arrendataria de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago correspondiente de los cánones de arrendamiento causados y no pagados desde el 28 de enero de 2019 hasta el 28 de noviembre de 2022 que se estimó en la demanda ascienden a \$60'141.168.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte demandada a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C.G.P.

Así las cosas, no discutiéndose en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 100-162946 y 100-162991 denominados como **APARTAMENTO B-4 TORRE 1 y PARQUEADERO 53** que forman parte del Conjunto Cerrado Torreón de San Jorge Primera Etapa P.H ubicado en la calle 46 Número 20-55 de la ciudad, y se condenará en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DADO EN TENENCIA – LEASING HABITACIONAL-**, promovido por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en contra de **PAULA ANDREA LLANO FRANCO** la **TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE LEASING No. 06008085900041518** suscrito el 18 de agosto de 2016 que vinculaba a los antes citados por virtud de la causal **mora en el pago** de los cánones periódicos fijados, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 100-162946 y 100-162991 denominados como **APARTAMENTO B-4 TORRE 1 y PARQUEADERO 53** que forman parte del Conjunto Cerrado Torreón de San Jorge Primera Etapa P.H ubicado en la calle 46 Número 20-55 de la ciudad, cuyos linderos se encuentran determinados con anterioridad, contenidos en la escritura pública número 1455 del 8 de agosto de 2016 de la Notaría Primera de Manizales.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora **PAULA ANDREA LLANO FRANCO** la restitución y entrega a la parte actora de los bienes descritos, para lo cual contará con el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

De no procederse voluntariamente, se efectuará la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor del demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3'480.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE²

² Publicado por estado No. 127 fijado el 1 de agosto de 2023 a las 7:30 a.m.



LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO
Secretario

Firmado Por:
Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Manizales - Caldas

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: **a77141210f79ef5ad20c6452f44b38ae1275f2082dc93369bb88de921568504e**

Documento generado en 31/07/2023 04:34:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>