

CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que el término con el que contaban los demandados para pronunciarse sobre la demanda venció el 24 de agosto de 2023. En dicho término guardaron silencio

PROCESO: RESTITUCIÓN VIVIENDA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVENDA S.A.
DEMANDADOS: CARMENZA CARDONA VALENCIA y JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA
RADICACIÓN: 63001310300120230010500

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., treinta de agosto de dos mil veintitrés

Rad. 2023-00105

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento promovida por BANCO DAVIVENDA S.A., en contra de CARMENZA CARDONA VALENCIA y JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones

El BANCO DAVIVENDA S.A., pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing Habitacional No. 204132, celebrado el 3 de noviembre de 2020 con los señores CARMENZA CARDONA VALENCIA y JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA, respecto de los inmuebles ubicados en el “APTO 1303 PISO 13 y PARQUEADERO 16 PISO o EDIFICIO BAYON APARTAMENTOS CALLE 5 NORTE # 19 18 en Armenia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 280-224330 - 280-224350, medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 2161 de la Notaría 4 del Círculo de Armenia, de fecha 25 de septiembre 2020”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado predio y se condene a los demandados en costas.

2. Hechos

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

Que el BANCO DAVIVENDA S.A. dio en Arrendamiento Financiero a los señores CARMENZA CARDONA VALENCIA y JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA, los inmuebles ubicados en la “APTO 1303 PISO 13 y PARQUEADERO 16 PISO o EDIFICIO BAYON APARTAMENTOS CALLE 5 NORTE # 19 18 en Armenia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 280-224330 - 280-224350.”.

El contrato de arrendamiento (LEASING HABITACIONAL) se celebró por la suma de \$178.000.000,00 por el término de 240 meses contados a partir del 03 de noviembre de 2020 y los locatarios (arrendatarios), se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$2.145.000,00; suma que debía pagarse por cada mes vencido, hasta completar el valor total del contrato; pactado en \$178.000.000

Se indica en la demanda, que los demandados incumplieron con 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 desde el día 03 de julio de 2021, mora que se mantiene hasta la fecha pese a los múltiples requerimientos hechos por el banco

Según se menciona en la demanda, el valor total de los cánones adeudados hasta el 17 de febrero de 2023 asciende a la suma de \$42.506.673.61

3. Posición de la parte demandada

Los demandados fueron notificados personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, transcurriendo el término con el que contaban para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales de eficacia y validez

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

2. Fundamentos de la decisión

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por el arrendatario, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 íbidem, que en su numeral 3°, preceptúa que:

“3.- Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularan por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

3. Síntesis y valoración probatoria

Existencia del contrato

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing financiero, suscrito por El BANCO DAVIVENDA S.A., siendo el locatario JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA, quien ostenta la tenencia del inmueble dado en leasing.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

Causal de terminación del contrato.

En la cláusula vigésima segunda se estableció:

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, Davivienda podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial, cuando se presente cualquiera de las siguientes causales:

1. Por la mora en el pago de uno cualquiera de los cánones.

En este proceso, la parte actora afirmó que los demandados adeudan a la entidad demandante los cánones de arrendamiento desde el día 03 de julio de 2021 hasta el 17 de febrero de 2023, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuaron los demandados, quienes se notificaron personalmente, conforme a lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, sin que hicieran ningún pronunciamiento.

CONCLUSIÓN

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing financiero celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará a los reclamados a restituir a la parte actora los inmuebles ya descritos en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$1.740.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento (LEASING HABITACIONAL), No 06013136001402001 celebrado el 3 de noviembre de 2020 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., con los señores CARMENZA CARDONA VALENCIA y JULIO CÉSAR MOLINA MEDINA, respecto de los *inmuebles ubicados en el “APTO 1303 PISO 13 y PARQUEADERO 16 PISO o EDIFICIO BAYON APARTAMENTOS CALLE 5 NORTE # 19 18 en Armenia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 280-224330 - 280-224350.”*, dentro de este proceso verbal de restitución donde son partes los ya mencionados, por

configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

SEGUNDO. DECLARAR judicialmente terminado el Contrato aludido, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios.

TERCERO ORDENAR a los demandados a restituir los bienes dados en arrendamiento a la parte demandante, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia. En caso de no hacerlo, se comisionará para hacer entrega de los mismos a la parte demandante, los inmuebles que se deben restituir son los siguientes: “APTO 1303 PISO 13 y PARQUEADERO 16 PISO o EDIFICIO BAYON APARTAMENTOS CALLE 5 NORTE # 19 18 en Armenia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 280-224330 - 280-224350.”, cuyas medidas y linderos están descritos en Escritura Pública No. 2161 de la Notaría 4 del Círculo de Armenia, de fecha 25 de septiembre 2020

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.740.000., las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
María Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **4cfb86179731432e98777021d5316e19683f1fcf11b1b5170583dce5953ad289**

Documento generado en 30/08/2023 05:44:27 AM

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