INFORME DE SECRETARIA:

A Despacho, de la señora Juez informando que el apoderado de la parte demandante allegó memorial pronunciándose sobre el requerimiento realizado mediante auto del 27 de julio de 2021, mediante el cual se le solicitó que informara cómo obtuvo conocimiento de la dirección electrónica del demandado (h_celis@hotmail.com y suemcol@hotmail.com) y donde se efectuó la notificación, allegando las pruebas respectivas de su afirmación.

Manifestando: Que las direcciones electrónicas (h_celis@hotmail.com y suemcol@hotmail.com a las cuales se envió la notificación fueron aportadas por parte del señor Hernando Celis Vera en la SOLICITUD CRÈDITO DE PERSONA NATURAL, la cual aportó como prueba, solicitud que cuenta con la firma y huella del aquí demandado, adicionalmente a ello, dicha información fue verificada y actualizada mediante llamadas de gestión comercial pre-juridica realizadas por los asesores de cobranzas, información que queda debidamente reportada en la base de datos de DAVIVIENDA S.A., en donde reposa toda la información personal declarada por el deudor de conformidad con la Ley 1377 de 2013, tal como consta en la captura de pantalla, la cual anexa, tal manifestación la hace bajo la Gravedad del Juramento. (pdf. 2.4.).

El apoderado de la parte demandante surtió la notificación de la parte demandada de conformidad con el Art. 291 y 292 del C.G.P. (Pdf. 1.5 y 1.7), igualmente por el Decreto 806 de junio de 2020, a los correos electrónicos aportados en la demanda h_celis@hotmail.com y suemcol@hotmail.com (Pdf. 1.9). Notificación que quedó surtida el día 26 de febrero de 2021, comenzado a correr el término para contestar la demanda el 01 de marzo de 2021 al 05 de abril de 2021, la parte demandada guardo silencio. A Despacho para lo pertinente. Agosto 30 de 2021.

MARICELLY PRIMO ECHEVERRIA
SECRETARIA

M.P.E

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Nro. 296

Rad. Juzgado: 2021-00030-00

Se decide en primera instancia el proceso de **"RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE LEASING HABITACIONAL"** promovida a través de apoderado judicial por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** contra el señor **HERNANDO CELIS VERA.**

i. ANTECEDENTES.

Correspondió por reparto el proceso antes mencionado, en el cual el **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** solicita se declare que entre ella como financiadora, propietaria y arrendadora y el señor **HERNANDO CELIS VERA,** se celebró un contrato de arrendamiento financiero leasing Habitacional N° 06016085000142182, en relación con el siguiente bien inmueble:

DESCRIPCIÓN: BIEN INMUEBLE URBANO
DIRECCIÓN: CARRERA 6 No. 1 – 17 – BARRIO LAS VILLAS DEL MUNICIPIO DE LA DORADA (CALDAS).
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No.: 106-1829 de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Dorada, Caldas.

El cual se ha incumplido, ya que no han cancelado en debida forma los cánones de arrendamiento. Se dé por terminado dicho contrato y se ordene la restitución del bien inmueble.

Las pretensiones de la demanda están soportadas en los hechos que a continuación se resumen.

1.- El Señor **HERNANDO CELIS VERA,** suscribió el día 15 de octubre de 2015, el contrato de arrendamiento financiero (LEASING) No. 06016085000142182 con el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

2.- En virtud del contrato de LEASING, el demandado tiene en la actualidad a título de arrendamiento con opción de compra el siguiente bien:

Bien Inmueble Urbano ubicado en la CARRERA 6 No. 1 – 17 – BARRIO LAS VILLAS DEL MUNICIPIO DE LA DORADA (CALDAS), identificado con la matrícula inmobiliaria 106-1829 de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Dorada, Caldas.

3.- El contrato de LEASING o de arrendamiento financiero no fue cumplido por el ARRENDATARIO, al incurrir en mora, con respecto al pago de varios cánones de arrendamiento.

4.- En las condiciones generales del contrato de LEASING mencionado en esta demanda, se acordó que constituyen casuales de terminación del contrato: "*El no pago oportuno del canon por un periodo o más"*.

5.- Respecto a la Renuncia a los Requerimientos las partes acordaron: "*EL LOCATARIO renuncia a las formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por el asumidas en virtud del presente contrato".*

Se acercó como base de la acción el documento original en fotocopia del contrato de arrendamiento en mención.

La demanda fue admitida mediante auto del 09 de febrero de 2021, y se ordenó correr traslado de ella con entrega de sus anexos por el término de veinte días. El 24 de febrero de 2021, se hizo entrega al demandado de la demanda y sus anexos conforme al Decreto 806 de junio de 2020, por medio de los correos electrónicos h_celis@hotmail.com y suemcol@hotmail.com (Pdf. 1.9), notificación que también la entidad demandante agotó conforme al C.G.P. (Pdf. 1.5 y 1.7).

La notificación conforme al Decreto 806 de junio de 2021, quedó surtida el día 26 de febrero de 2021, comenzado a correr el término de veinte días a partir del 01 de marzo de 20212, para que la parte demandada ejerciera su derecho de defensa y contestara la demanda, el cual venció al 05 de abril de 2021; no obstante, el señor HERNANDO CELIS VERA, no contestó la demanda, no presentó ningún tipo de oposición ni de excepciones y no ha consignado o allegado prueba del pago de los cánones adeudados.

Siendo el momento procesal oportuno y no habiendo causal que invalide lo actuado es del caso entrar a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes:

ii. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales.

M.P.E

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2.- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y

b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

2.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en el intervienen se obligan recíprocamente; oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar a arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

2.2. Contrato Leasing.

En sentido amplio, el leasing es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico,

durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor (Decretos 913 y 914 de 1993).

2.3. El caso Concreto

A) **Clase** : Escrito financiero leasing Habitacional N° 06016085000142182.
B) **Arrendador** : BANCO DAVIVIENDA S.A.
C) **Arrendatario** : HERNANDO CELIS VERA
D) **Objeto** : Inmueble Urbano
E) **Destinación** : Vivienda.
F) **Descripción** : Lote Urbano.
G) **Matrícula inmobiliaria No.** : 106-1829
H) **Canon** : $1.275.000.oo
I) **Canon Adeudados** :

FECHA DE VENCIMIENTO	**VALOR CANONES VENCIDOS**
15-06-2019	
15-07-2019	$1.275.000,oo
15-08-2019	$1.275.000,oo
15-09-2019	$1.275.000,oo
15-10-2019	$1.275.000,oo
15-11-2019	$1.275.000,oo
15-12-2019	$1.275.000,oo
15-01-2020	$1.275.000,oo
15-02-2020	$1.275.000,oo
15-03-2020	$1.275.000,oo
15-04-2020	$1.275.000,oo
15-05-2020	$1.275.000,oo
15-06-2020	$1.275.000,oo
15-07-2020	$1.275.000,oo
15-08-2020	$1.275.000,oo
15-09-2020	$1.275.000,oo
15-10-2020	$1.275.000,oo
15-11-2020	$1.275.000,oo
15-12-2020	$1.275.000,oo
15-01-2021	$1.275.000,oo
TOTAL	**$25.500.000,oo**

M.P.E

J) **Forma de pago** : mensual
K) **Plazo del contrato** : 240 meses
L) **Requerimientos** : Renunciados
M) **Fecha iniciación** : 15 de Octubre de 2015
N) **Fecha terminación** : 15 de Octubre de 2035.

El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones (Decretos 913 de 1993, 914 de 1993, 1799 de 1994 y 1611 de 1998, y por la Circular Externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria) y, por ende, de acuerdo con lo anterior, resulta inequívoco que entre la entidad bancaria demandante BANCO DE DAVIVIENDA S.A., como arrendadora, y el señor HERNANDO CELIS VERA, como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento financiero sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 106-1829. Aquella entregó el inmueble y éste lo recibió a satisfacción, comprometiéndose de paso a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma inicialmente estipulada, sin perjuicio de lo pactado en otras cláusulas.

En consecuencia, la prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente al expediente, sujetándose por lo tanto el demandante al precepto contenido en el artículo 384, numeral 1 del Código General del Proceso, que dice: "*A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*". Dicha prueba, como se observa, no fue controvertida por la parte demandada en momento alguno y, por lo tanto, conserva plena validez y eficacia.

3. Causal de restitución:

Afirma la parte demandante-arrendadora que a la fecha de presentación del correspondiente libelo el demandado-arrendatario no le había cancelado varios meses de arrendamiento, conculcando con este proceder el mandato del artículo 2000 del Código Civil cuando preceptúa: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta".*

Sabido es que el principal compromiso de los arrendatarios a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ellos por la arrendadora es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el contrato y, además, que la no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación, habilita al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo y, consecuencialmente, pedir unilateralmente la terminación del contrato.

M.P.E

En efecto, el artículo 2 del Decreto 913 de 1993, dice textualmente: "*Artículo 2º Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando 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.*

"En consecuencia el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad" (Subraya el Despacho).

Ahora bien, por norma general, es causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. De dicha causal debe echarse mano por cuanto al demandado se les está endilgando el no pago de varias mensualidades y por ende de más de un canon de arrendamiento, causal que originó esta acción, y en la cláusula Décima Primera se acordó que constituyen casuales de terminación del contrato: " (…)"*En especial por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del BANCO"*. De tal manera, el demandado incumplió lo pactado en el contrato de Leasing, al no haber cancelado los cánones de arrendamiento antes relacionados.

Con todo, evidente resulta que la causal alegada por la entidad bancaria actora para sacar avante sus pretensiones surge con meridiana claridad puesto que en momento alguno se ha acreditado el pago de los cánones denunciados como insolutos.

Por consiguiente, la causal de restitución impetrada, esto es, la mora en el pago de la renta de un período o más, no ofrece reparo alguno más aún si se tiene cuenta que, como antes se dijo, la parte demandada nada probó al respecto, ni siquiera se pronunció.

4. Orden de restitución:

Ahora bien, teniendo en cuenta que el arrendador presentó prueba del contrato de arrendamiento, el arrendatario no se opuso dentro del término de traslado manifestando pago o cualquier otro medio exceptivo, pues guardo silencio, no se requirió ni se requiere de decretar pruebas de oficio y, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como insatisfechos está comprobada, resulta procedente ordenar la restitución del bien.

M.P.E

No obstante lo anterior, la sentencia a proferir no puede involucrar la declaración de incumplimiento del contrato porque este no es el escenario para tal declaración. Esto es propio del proceso ordinario y, por ende, únicamente se declarará terminado el contrato de arrendamiento por la causal alegada y, consecuentemente con ello se dispondrá la restitución pretendida.

Adicionalmente se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso, en favor del demandante. Agencias en Derecho por valor de $765.000.oo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA, CALDAS,** Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

iii. RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR** dentro del trámite de este proceso de **"RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE LEASING HABITACIONAL"** promovida a través de apoderado judicial por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** contra el señor **HERNANDO CELIS VERA**, la terminación del contrato de arrendamiento financiero que vinculaba a los antes citados por virtud de la causal mora en el pago de los siguientes cánones:

FECHA DE VENCIMIENTO	**VALOR CANONES VENCIDOS**
15-06-2019	
15-07-2019	$1.275.000,oo
15-08-2019	$1.275.000,oo
15-09-2019	$1.275.000,oo
15-10-2019	$1.275.000,oo
15-11-2019	$1.275.000,oo
15-12-2019	$1.275.000,oo
15-01-2020	$1.275.000,oo
15-02-2020	$1.275.000,oo
15-03-2020	$1.275.000,oo
15-04-2020	$1.275.000,oo
15-05-2020	$1.275.000,oo
15-06-2020	$1.275.000,oo
15-07-2020	$1.275.000,oo
15-08-2020	$1.275.000,oo
15-09-2020	$1.275.000,oo
15-10-2020	$1.275.000,oo

M.P.E

15-11-2020	$1.275.000,oo
15-12-2020	$1.275.000,oo
15-01-2021	$1.275.000,oo
TOTAL	**$25.500.000,oo**

SEGUNDO: Ordenar, como consecuencia de lo anterior, la restitución del bien objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del demandado. Dicha restitución deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Parágrafo 1: El bien que es objeto de restitución es el siguiente:

DESCRIPCIÓN: BIEN INMUEBLE URBANO
DIRECCIÓN: CARRERA 6 No. 1 – 17 – BARRIO LAS VILLAS DEL MUNICIPIO DE LA DORADA (CALDAS).
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No.: 106-1829 de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Dorada, Caldas.

Parágrafo 2: En caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte del señor **HERNANDO CELIS VERA**, en el término indicado, desde ya se comisiona al Juzgado Promiscuo Municipal de la Dorada, Caldas, para que proceda de conformidad. Líbrese despacho comisorio. El comisionado tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 385 del Código General del Proceso al respecto y demás normas concordantes.

Parágrafo 3: Se requiere a la parte demandante para que informe al juzgado sobre la eventual entrega o restitución del bien Inmueble.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Agencias en Derecho por valor de $ 765. 000.oo

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA CARDONA AGUDELO
JUEZ

M.P.E

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
LA DORADA, CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado Nº **77** hoy 23 de septiembre de 2021.

_____
MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA
Secretaria

M.P.E