

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINCHINÁ, CALDAS**

Cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 11

RAD. 17-174-40-89-004-2023-00108-00

I. Asunto a resolver.

Proferir decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble dado en Arriendo Financiero (Leasing), instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra La señora MARYURY GALVIS OCAMPO.

II. Antecedentes.

1. De la demanda.

Mediante apoderada judicial el BANCO DAVIVIENDA S.A. demandó a la señora MARYURY GALVIS OCAMPO, para que se declare la terminación del contrato de leasing Habitacional No. 06008084600097284 suscrito el 05 de agosto de 2017, como consecuencia se ordene la restitución del siguiente bien inmueble:

- lote terreno no. 5 de la manzana "a" con casa de habitación ubicada en la calle 6 c no. 11 a - 16 urbanización Betania, área urbana del municipio de Chinchiná, departamento de caldas, El inmueble entregado en leasing se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 100-61540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

2. De los hechos.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los hechos que a continuación se compendian:

- Que entre la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora MARYURY GALVIS OCAMPO identificada con cedula de ciudadanía No. 30.357.457, celebraron contrato de Leasing identificado con el número 06008084600097284 suscrito el 05 febrero de 2016 con un plazo inicial de 300 meses, el cual fue modificado y se suscribió otrosi el día 05 de agosto de 2017 con un plazo de 240 meses, contados a partir del 05 de agosto de 2017.

- Que la demandada se encuentra en mora de cancelar el valor de los cánones de arrendamiento desde el 05 de mayo de 2022, circunstancia que da lugar conforme al contrato de Leasing Financiero suscrito, que el arrendador exija por vía judicial la restitución de los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero.

3. Actuación Procesal.

La demanda fue presentada el 29 de noviembre de 2022, la cual fue rechazada por competencia el día 15 de febrero del 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, la cual le correspondió por reparto a este juzgado el día 31 de mayo del 2023, previa inadmisión se profirió auto admisorio de la misma el 14 de junio de 2023, el cual le fue notificado a la parte demandante por estado de fecha 15 de junio y notificado a la demandada MARYURY GALVIS OCAMPO conforme lo establece el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, quien no se opuso a las pretensiones, ni formular argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos para la valida configuración de la relación jurídico-procesal, lo que conlleva a que se pueda decidir de fondo el asunto planteado. Igualmente, las partes están legitimadas en causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento financiero o leasing de que da cuenta la demanda.

2. Problema Jurídico.

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de Leasing objeto de este proceso y como consecuencia, a ordenar la restitución de los bienes inmuebles a la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A.

3. De la Restitución de Tenencia.

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no

admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada per se la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que “Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago”¹.

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación del mismo.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerlo como plena prueba.

4. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing habitacional No. 06008084600097284 suscrito el 05 de febrero de 2016 con el otrosi del 5 agosto de 2017, causal que no fue desvirtuada por la arrendataria, por cuanto una vez notificada no formuló excepción alguna con esa finalidad.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del Art. 384 del C. G del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de leasing, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo esta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

¹ Corte Suprema de Justicia Cas. May y abril de 1956 GJT LXXXII, Nums 2165 y 2166.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado del contrato de leasing No. 06008084600097284 suscrito el 05 de febrero de 2016 con otrosi del 5 de agosto del 2017, entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora MARYURY GALVIS OCAMPO identificada con cedula de ciudadanía No. 30.357.457, como arrendadora la primera y arrendataria la segunda, sobre el bien descrito en el contrato.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada restituir el inmueble con F.M.I. 100-61540, cuyas características aparecen consignadas en el numeral segundo de los hechos de la demanda genitora de este proceso, motivo de la presente acción a la entidad demandante, dentro de los (03) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al Inspector de Policía de Chinchiná, Caldas, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de un salario mínimo mensual vigente por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ

Firmado Por:
Walter Maldonado Ospina
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 004 Promiscuo Municipal
Chinchina - 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: **fe88a1c07bf03984a476ed9b273c0bce9e5850f3efd6cd883f70d9d1f120ce65**

Documento generado en 05/09/2023 05:02:43 PM

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