



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada Caldas, siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Verbal Declarativo de Restitución de Tenencia Leasing

Rad.: 17380 31 03 001 2023 00190 00

SENTENCIA

Se decide el presente proceso instaurado por el Banco Davivienda S.A. en contra de Jhony Andrés Gaona Murillo, en el cual se peticiona la declaración de terminación del contrato de leasing habitacional y la consecuente entrega del bien dado a título de tenencia.

ANTECEDENTES

Fundamentos Fácticos.

La entidad bancaria demandante solicitó se declare terminado el contrato de arrendamiento de leasing habitacional No. 06016163900024907 de fecha 14/02/2022, por el no pago de los cánones de arrendamiento financiero desde el 25/06/2022, hasta el 25/07/2023.

Puntualizó que entregó al locatario a título de arrendamiento habitacional con la facultad de ejercer al final del contrato la opción de compra, el inmueble ubicado en la carrera 5 No. 2-31 de este municipio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 106-28381 de esta misma localidad.

Trámite Procesal

El día 01/08/2023 fue presentada demanda de restitución de inmueble la que fue repartida a este despacho judicial y mediante auto adiado el 17/08/2023 se admitió la demanda y se ordenó la notificación al extremo demandado.

El demandado se notificó personalmente a la demandada al correo electrónico kleibergaona11@gmail.com de conformidad a lo establecido en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, el día 08/09/2023 – *fl. 3 archivo 04 del expediente electrónico*– sin que el demandado hubiese pagado el valor de los cánones adeudados, para poder ofrecer una réplica o enervar las pretensiones del libelo.

Teniendo en cuenta que el extremo pasivo no formuló excepciones conforme a lo dispuesto en numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar sentencia de mérito.

CONSIDERACIONES

Como primer punto debe indicarse que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir sobre el fondo del asunto.

Sea menester precisar que la naturaleza del contrato de leasing financiero es un contrato atípico mediante el cual se traspasa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas durante un plazo determinado, el cual una vez finalizado otorga la posibilidad al locatario de ejercer el derecho de opción de compra.

En consecuencia el incumplimiento de las obligaciones contractuales **faculta al arrendador para dar por terminado el contrato** y solicitar la restitución del bien entregado a título de tenencia, siéndole predicables en tal sentido las disposiciones consagradas para la restitución de inmueble arrendado establecidas en los artículos 384¹ del Código General del Proceso; y en lo pertinente lo dispuesto en la ley 820 de 2003.

Corolario de lo anterior, el artículo 384 del Código General del Proceso, establece el procedimiento que debe seguirse cuando se solicite la restitución por darse alguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento o por incumplimiento de las obligaciones contempladas.

Establece el numeral 4º del párrafo 2º del citado artículo que:

"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, este 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 su defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes a las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, en favor de aquél".

¹ El artículo 385 del Código General del Proceso establece: *Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquiriente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro."

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.

Así mismo, el numeral 1º del párrafo 3º de la misma norma establece que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez se dictará sentencia de restitución. Decisión procesal que igualmente se aplica en aquellos eventos en los cuales no es oído, por no acreditar el pago a órdenes del juzgado del valor adeudado.

Del caso concreto.

Obra en el plenario el contrato de arrendamiento habitacional suscrito por el Banco Davivienda S.A., y el señor Jhony Andrés Gaona Murillo el cual recayó sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 2-31 del Municipio De Dorada – Caldas, cuyos linderos reposan en la Escritura Pública No. 545 Del 23 de marzo de 2022 de la Notaria Única del Circulo de La Dorada, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 106-28381 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta localidad – *fl. 12 y s.s., archivo 02 del expediente electrónico.*

Manifestó el demandante que el extremo pasivo no sufragó oportunamente los cánones mensuales desde el 14/02/2022 y los sucesivos, situación que no fue desvirtuada en el presente proceso, como quiera que el demandado no contestó la demanda, no propuso excepciones de mérito, ni acreditó el cumplimiento de la carga procesal prevista en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

Por lo tanto, y como quiera que se demostró en curso del proceso el incumplimiento de la obligación de pago del contrato de arrendamiento habitacional por parte del extremo pasivo, ello da lugar a declarar la terminación del contrato celebrado, por disposición expresa de los numerales 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso y el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, norma que es de aplicación a todo tipo de arrendamiento, incluyendo el que nos ocupa.

Entonces establecido el incumplimiento contractual de pagar la renta estipulada, es menester ordenar la restitución del aludido bien entregado en leasing, condenando en costas a la parte vencida en el presente juicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 305 numeral 1º del C.G.P.

Como agencias en derecho se fijará la suma de \$2.736.000.00 conforme a lo establecido en el artículo 5º numeral 1 del Acuerdo 10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

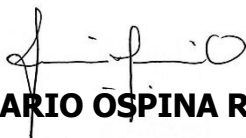
PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional suscrito entre Banco Davivienda S.A., y el señor Jhony Andrés Gaona Murillo como locatario del bien inmueble el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 2-31 del Municipio De Dorada – Caldas, cuyos linderos reposan en la Escritura Pública No. 545 Del 23 de marzo de 2022 de la Notaria Única del Circulo de La Dorada, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 106-28381 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dorada, Caldas.

SEGUNDO: Ordenar la restitución del inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por parte de la demandada Jhony Andrés Gaona Murillo a favor de la parte demandante.

TERCERO: En caso de no efectuarse la restitución del mueble entregado en leasing en forma voluntaria por la parte demandada dentro de la oportunidad señalada, se comisiona al señor Inspector Distrital de Policía de la localidad respectiva y/o al Juez Promiscuo Municipal de esta localidad, para llevar a cabo la diligencia. Líbrese despacho con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.736.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS MARIO OSPINA RINCÓN
JUEZ