

CONSTANCIA SECRETARIAL. 11 de agosto de 2022

Señora Juez le informo que el demandado se notificó por conducta concluyente desde el 30 de junio de 2022, mediante providencia del 5 de julio de la presente anualidad, y que el termino para contestar y proponer excepciones corrió así: 1, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 de julio de 2022, y, 1 de agosto de 2022. Inhábiles: 3, 4, 10, 17, 20, 24 y 31 de julio de 2022.

Vencido dicho término, el demandado guardó silencio. A Despacho para decidir.



GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMÍREZ

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA:	223
RADICADO:	2021-00257-00
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE:	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO:	MARIO DAVID CARVAJAL ESCOBAR

1. OBJETO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución de bien inmueble de la referencia.

2. ANTECEDENTES

La demanda correspondió por reparto del 26 de noviembre de 2021, y se fundamentó en los hechos que se compendian así:

a. Entre el demandante y demandado se celebró contrato de leasing habitacional No. 175960, donde el primero funge como arrendador y el segundo como locatario, sobre el siguiente bien inmueble:

INMUEBLE RURAL DE 2 PISOS CON AMPLIO LOTE CON 4 PARQUEADEROS,
EN CONDOMINIO CAMPESTRE SAN BERNARDO DEL VIENTO LOTE 50 A 15
KM DE MANIZALES
MATRICULA INMOBILIARIA 100-147888.
DIRECCION INMUEBLES: VEREDA LA TRINIDAD LOTE N. 50.
UBICACION: MANIZALES, CALDAS.

b. El lugar y fecha del contrato: Manizales, Caldas, 27 de febrero de 2015.
Modalidad de pago: vencida, de forma mensual a un plazo del contrato: 240 meses,
con un valor del primer canon de \$300.000.000,00

c. El arrendatario incumplió su obligación de pago en la forma acordada, encontrándose en mora con corte al 01 de enero de 2020, los intereses en mora causados y generados desde el 01 de diciembre del año 2019, tres cánones que no incluyen intereses, así:

FECHA	VALOR CAPITAL DEL CANON
01/09/2021	\$ 1.873.017,00
01/10/2021	\$ 2.896.158,00
01/11/2021	\$ 2.896.158,00
TOTAL	\$ 7.665.333

Con base en los anteriores hechos y por disposición del memorial de entendimiento al contrato de leasing No. 175960, solicitó el banco demandante se declare su terminación; la consecuencial restitución de los bienes dado al locatario a título de leasing habitacional y la condena en costas al demandado.

3. TRÁMITE DEL PROCESO

Por auto del 11 de enero de 2022, se admitió la demanda, disponiendo su notificación y traslado al demandado.

ACTITUD DEL DEMANDADO

El demandado, una vez notificado en debida forma, mantuvo silente conducta durante todo el trámite

4. CONSIDERACIONES

En principio, cabe destacar que lo pretendido en el sub examine es obtener la declaratoria judicial de terminación de un contrato de leasing y su restitución a la compañía de financiamiento comercial, por incumplimiento contractual del demandado.

Antes de adentrarnos en lo pretendido por la parte actora, es menester destacar los aspectos puntuales del contrato citado como se hará a continuación. Etimológicamente la palabra “leasing”, tiene un origen anglosajón y deriva, por un lado, del verbo inglés "to lease", que significa arrendar o dar en arriendo, y por el otro, del sustantivo "lease" que se traduce como arriendo, escritura de arriendo o locación. Puede decirse que la definición más aceptada en torno a este contrato es aquella que lo define como un contrato mediante el cual, el arrendador transfiere el derecho a usar un bien mueble o inmueble a cambio del pago de una renta o canon de arrendamiento durante un determinado plazo, vencido el cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo al arrendador o renovar el contrato. La principal característica del contrato de leasing es que se trata de una convención típica, principal, consensual, onerosa, conmutativa y de tracto sucesivo.

Así las cosas, es preciso ahora examinar las estipulaciones contractuales y en especial, las causales de terminación del contrato; así como lo probado dentro del proceso en torno a dicho tópico.

Fue aportado con la demanda el original del contrato de leasing N° 175960 suscrito entre Bancolombia S.A como parte arrendadora y el señor MARIO DAVID CARVAJAL ESCOBAR como locatario, mediante el cual la persona jurídica nombrada se obligó a entregar a título de leasing el bien inmueble ubicado en la VEREDA LA TRINIDAD LOTE N. 50 del CONDOMINIO CAMPESTRE SAN BERNARDO DEL VIENTO LOTE 50 A 15 KM DE MANIZALES del municipio de Manizales, Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-100-147888, y permitir al locatario ejercer la tenencia material, uso y goce de los

mencionados bienes objeto del contrato de leasing, a cambio de la cancelación mensual de un canon durante un término de 240 meses.

Los contratantes obraron a nombre propio y con la concurrencia, a plenitud, de los requisitos contemplados en la ley sustancial en el artículo 1502 del C.C., por lo que se deduce que se trata de un contrato válido a la luz del derecho. La parte demandada no ha desconocido el contrato, ni la validez de su declaración de voluntad tendiente a producir efectos jurídicos. Y, finalmente se estipuló que el contrato terminaría, entre otras cosas, por la mora en el pago de los cánones. También se pactó la renuncia del locatario a todas las formalidades del requerimiento y derecho de retención.

De conformidad con el artículo 1608 del C. Civil *“El deudor está en mora: 1º) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora; 2º) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; 3º) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”*.

Descendiendo lo expuesto al caso concreto, se observa que el locatario ha debido cumplir las obligaciones periódicas que adquirió mes a mes, en las fechas pactadas en los anexos de iniciación del plazo, y como se trata de pagos por instalamentos mensuales era necesario constituirlo en mora mediante requerimiento judicial, prerrogativa a favor del deudor que consagra la ley, pero cuya renuncia es válida a la luz de la normatividad vigente y cuya dejación voluntaria obra en el contrato.

Ahora, la actitud del demandado al no dar contestación a la demanda ni proponer defensas a su favor genera la consecuencia de que se dicte sentencia, por lo que la negación indefinida contenida en el libelo consistente en que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2020, se erige en un hecho exento de prueba y por ello era a dicho accionado a quien correspondía desvirtuar aquella información, allegando los comprobantes de que sí canceló lo debido y que, por tanto, cumplió sus obligaciones contractuales, más su actitud constituye una aceptación tácita de los hechos de la demanda.

Por consiguiente, el motivo de la 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 guardó absoluto silencio durante el término del traslado.

Ahora, de conformidad con el artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

La aplicación de dicho precepto resulta procedente por las siguientes razones:

- a. El arrendador presentó prueba del contrato de arrendamiento,
- b. El arrendatario demandado no se opuso dentro del término de traslado,
- c. No se requirió ni se requiere decretar pruebas de oficio y,
- d. La mora en el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como insatisfechos está comprobada, además de los causados en el curso del proceso.

En suma, 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 a favor del demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000), conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional Nro. 175960, POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, suscrito entre BANCOLOMBIA S.A. como arrendadora, y el señor MARIO DAVID CARVAJAL ESCOBAR como locatario.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del demandado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Dicho bien inmueble rural de 2 pisos con amplio lote con 4 parqueaderos, ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN BERNARDO DEL VIENTO LOTE 50 A 15 KM DE MANIZALES MATRICULA INMOBILIARIA 100-147888.
DIRECCION INMUEBLES: VEREDA LA TRINIDAD LOTE N. 50.
UBICACION: MANIZALES, CALDAS.

TERCERO: ORDENAR que, en caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte del arrendatario en el término indicado, desde ya se comisiona al Juez Civil Municipal -reparto- de esta ciudad, para que proceda de conformidad, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., y demás normas concordantes. Deberá la parte demandante informar al juzgado sobre la eventual entrega o restitución del bien.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000), por lo dicho en la parte motiva de esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
MARÍA TERESA CHICA CORTÉS
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. La sentencia anterior se notifica en el Estado No. 126 del 12 de agosto de 2022. Gloria Patricia Escobar Ramírez. Secretaria.

Firmado Por:
Maria Teresa Chica Cortes
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
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: 0344df1bfa885b68ef3518f66b47f92186a9be425f28c8994c4778f04ceb1e42

Documento generado en 11/08/2022 10:01:49 AM

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