

La demandada incumplió su obligación de pagar la renta en los términos convenidos, adeudando para el momento de la presentación de la demanda, cinco cánones a saber:

Entre Noviembre 22 de 2.021 y Diciembre 21 de 2.021; entre Diciembre 22 de 2.021 y Enero 21 de 2.022; entre Enero 22 de 2.022 y Febrero 21 de 2.022; entre Febrero 22 de 2.022, y Marzo 21 de 2.022 y entre Marzo 22 de 2.022 y Abril 21 de 2.022.

A pesar que en la cláusula veintiocho (28) del contrato de leasing renunciaron a requerimientos para constitución en mora, los mismos les han sido formulados, en procura de los pagos correspondientes a los cánones adeudados, no han sido cancelados para el momento de presentación de la demanda.

PRETENSIONES

1. Se **DECLARE INCUMPLIDO** el referido contrato de leasing habitacional, por parte del demandado Señor **CARLOS SOLIS SANTIAGO MEDELLIN**, en favor de la actora **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
2. Se decrete la **TERMINACIÓN** del mencionado contrato, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.
3. Se **ORDENE la RESTITUCION del INMUEBLE** descrito en precedencia, ocupado por el demandado como **LOCATARIO**, (arrendatario).
4. No se escuche a los demandados hasta tanto demuestren haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados y que se lleguen a causar a futuro mientras permanezca ocupando el inmueble, sin aportar constancia que demuestre encontrarse al día con el impuesto predial unificado, de valorización, servicios públicos domiciliarios y las cuotas de expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias por concepto de propiedad horizontal, y demás obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento financiero.
5. **SE programe DILIGENCIA DE ENTREGA** si a la ejecutoria de la sentencia no se ha cumplido la orden de restitución que se imparta.
6. **CONDENAR** a los demandados al pago de las costas y gastos judiciales incluyendo agencias en derecho.

CONSIDERACIONES

Como prueba de la relación tenencial el demandante aportó el contrato de arrendamiento Financiero (Leasing) N° 06001377600005605 suscrito entre las partes.

El documento aportado se ajusta a la definición contenida para esta clase de contrato en el artículo 1973 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el artículo 384 – 1 del C. G.P., 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".

Notificado que fue la parte demandada de la admisión de la demanda, guardo silencio durante el término del traslado.

Consecuente con lo anterior, dicho contrato no fue cuestionado, ni tachado de falso.

Esa falta de cuestionamiento al respecto, implica que se ha demostrado la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble a que se hizo alusión en el hecho primero (01) de la demanda.

La obligación adquirida por el arrendatario fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el contrato que los vincula.

La parte demandada, incumplió el pago oportuno de los cánones anteriormente señalados.

Tal omisión configura la causal invocada como fundamento de la demanda que es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento ya referidos.

Consecuente con lo anterior, el incumplimiento en el pago de los aludidos cánones da derecho al arrendador para solicitar la restitución del inmueble arrendado, como quedo señalado.

PROBLEMAS JURÍDICOS

¿Se configurara para el caso la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento arriba señalados, ante el no pago por parte del **Señor CARLOS SOLIS SANTIAGO MEDELLIN**, de los cánones mensuales de arrendamiento a que se comprometió según el contrato base de la presente acción?

Procederá la declaratoria de terminación del contrato deprecada por la parte actora?

Deberá restituir la parte demandada el inmueble objeto de la relación contractual a favor de la parte demandante?

MARCO NORMATIVO

Del tema en cuestión, se ocupan los arts. 1608, 1.973 de C.C., 39 de la ley 820 de 2.003, y 384 del C.G.P.

PRUEBAS y SU VALORACION

Certificado de Existencia y Representación legal de la Sociedad demandante, **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, expedidos por la Ca. de Co, de Cartago, con lo cual aparte de acreditar su real existencia, justifican su intervención como arrendadora con interés serio y actual en las resultas de este proceso, y por tanto legitimadas en la causa por activa para promover la acción que nos ocupa como lo hizo.

Como prueba de la relación tenencial el demandante aportó el contrato de leasing habitacional o arrendamiento financiero suscrito entre las partes, con el que se demuestra la real celebración del aludido contrato entre las partes, se identifica el bien, y da cuenta de su entrega a favor de locatario, así como del compromiso de pago de los cánones respectivos.

La respectiva acta de entrega, que corrobora lo expresado en el párrafo anterior, en canto a la entrega material del inmueble.

La manifestación relativa a la negativa del pago de los cánones, constituye una afirmación indefinida, que traslado la carga de la prueba al locatario, quien no concurrió al trámite para asumir su defensa ni desvirtuar la situación de mora, quedando consecuentemente establecida como cierta.

ESTUDIO DEL CASO

Con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por la arrendataria demandada.

De su texto se deduce que las partes celebraron un contrato de tal naturaleza sobre los mismos bienes que constituyen su objeto y se describen e identifican, como aquellos sobre los que recaen las pretensiones de la demanda.

La obligación adquirida por la arrendataria según dicho contrato, fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el contrato que los vincula.

La causal invocada por la parte demandante al ejercer la acción que nos ocupa, fue la mora en el pago de varios cánones de arrendamiento.

Consecuente con lo anterior, al asunto le corresponde el trámite de única instancia.

En cumplimiento del trámite legal correspondiente, se profirió el respectivo auto admisorio de la demanda genitora del proceso de la referencia, fue debida y oportunamente notificado al demandado, sin que dentro del término legal hubiere dado contestación a la misma, es decir, no se opuso a las pretensiones en ella consignadas.

El arrendatario no cumplió con la carga procesal impuesta en el Num 3, e inc. 2 y 3 del Num. 4, del artículo 384 de la obra adjetiva.

En tales condiciones, dicho contrato no fue cuestionado, ni tachado de falso, por tanto no se desvirtuaron las afirmaciones hechas inicialmente por las demandantes en su escrito de demanda.

Pero además el art. 97 del C.G.P., establece la existencia de un indicio grave contra el demandado que omite dar contestación a la demanda, como ocurrió en este caso, de lo que además surgen las siguientes consecuencias:
Por efecto de lo anterior, se entiende que ha quedado demostrada la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble a que se hizo alusión en el hecho segundo de la demanda.

Que el mencionado contrato se presume auténtico pues no fue tachado de falso en los términos del artículo 269 del C.G.P.

Que efectivamente la parte demandada, incumplió el pago oportuno de los canones anteriormente señalados, o al menos tal incumplimiento no fue desvirtuado.

Que en razón de tal omisión se configuró la causal de mora en el pago de los siguientes cánones de arrendamiento referidos, lo que apareja como consecuencia directa la terminación del contrato y la restitución de los bienes arrendados, invocada como causal y fundamento de las pretensiones de la demanda.

Por efecto de lo anterior, el incumplimiento en el pago de los aludidos canones da derecho al arrendador para solicitar la restitución del inmueble arrendado, como quedo señalado.

Frente a omisiones como la anterior, cobra aplicación lo dispuesto en el Numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

" Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

Conforme a lo discurrido en precedencia la viabilidad de la sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda es incuestionable.

Finalmente, la parte demandada será condenada a pagar las costas del proceso a favor de la demandante.

Por lo expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo Valle del Cauca, Administrando justicia en nombre de la República y, por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre y por tanto existente entre, el **BANCO DAVIVIENDA S.A. como demandante y el Señor CARLOS SOLIS SANTIAGO MEDELLIN, como locatario o demandado**, por la causal de mora en el pago de la renta de los canones señalados en la parte considerativa de este fallo, en la oportunidad convenida.

SEGUNDO: En consecuencia **SE ORDENA** la restitución del bien el inmueble, local comercial con F.M.I. N° 380 – 24076 ubicados en la Calle 14 N° 8 – 56, del Municipio de Roldanillo predio identificado con el F.M.I: N° 380 – 12056 cuyos linderos generales aparecen descritos en la E.P. N° 3.508 de Noviembre 26 de 2.016, de la Notaria Segunda (02) de Cartago a saber: ### por el Norte en longitud de 21 mts lineales, con el lote N° 40; Por el sur en longitud de 20 mts lineales, con lote N° 42; Por el Oriente, en longitud de 7 mts lineales, con la calle 14 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Roldanillo; y por el Occidente, en longitud de 7 mts lineales, con predio de Efraín Parra. ###.-

La restitución se deberá materializar a favor de la accionante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Para llevar a efecto la anterior diligencia se comisiona al Juzgado Civil Municipal de Roldanillo Valle del Cauca, a quien se enviará Exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

CUARTO: La entrega del bien inmueble la hará el comisionado en favor de la demandante, su apoderado o persona ampliamente autorizada para ello.

QUINTO: COSTAS a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaria del Juzgado. Para ser incluidas en la liquidación de las costas que se ordena realizar por secretaría, teniendo en cuenta una suma equivalente a un S.M.L.M.V., \$ 1.300.606.00 pesos, como agencias en derecho. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 numeral 1° literal b, del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
Juez

NOTIFICACION POR ESTADO	
El presente auto se notifica a la hora de las 8:00 A.M. en el	
ESTADO No.	047
FECHA:	Abril 10 de 2023
CLAUDIA LORENA GOMEZ JOAQUI Secretaria	

Firmado Por:
David Eugenio Zapata Arias
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **8c76c2a1642c7347b3b1435db6a3443127f5d5bfbe19cae2c4e21e5f48c092a7**

Documento generado en 31/03/2023 02:46:30 PM

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