JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO

Siete (07) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO	Declarativo verbal de restitución inmueble arrendado	
DEMANDANTE	Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo	
DEMANDADO	Álvaro Humberto Sánchez Sánchez	
RADICADO	**05088310300220210017700.**	
PROCEDENCIA	Reparto.	
INSTANCIA	Primera.	
PROVIDENCIA	Sentencia De Primera No 11	Gral 301
TEMAS Y SUBTEMAS	Contrato de arrendamiento	
DECISIÓN	Declara terminado contrato de arrendamiento e imparte órdenes.	

Verificada la notificación a la parte demandada y observando que no hubo contestación a la misma, procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia.

I. ACTUACIÓN PROCESAL

Estudiada la demanda, mediante proveído del día 13 de julio de 2021, el Despacho resolvió admitirla e imprimirle el trámite del proceso declarativo, del título I, capítulo I, Libro Tercero del C. G. del P, articulo 384 y ss de la norma en comento.

Para garantizar el derecho al debido proceso, en especial, el contradictorio, la parte demandada fue notificado conforme al decreto 806 hoy ley 2213 del 13 de junio de

2022 con acuse de recibo de fecha 14 de febrero de 2022, es decir que se tendrá notificado por dicha modalidad desde el 17 de febrero de la presente anualidad; el demandado, no propuso dentro del término oportuno medios de defensa y medios exceptivos,

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Habiéndose agotado las etapas procesales pertinentes, vencido como se encuentra el término y como a la demanda se le imprimió el trámite del proceso abreviado y no se observa vicio alguno que invalide la actuación, es procedente entrar a decidir previas las siguientes consideraciones:

III. ENTORNO A LOS ASPECTOS DE FORMA O RELATIVOS A LEY PROCESAL.

Se advierte en primer lugar que el Despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de las pretensiones y al domicilio de la parte demandada, tal y como lo preceptúan las reglas 1ª del artículo 26 y 28 del Código General del Proceso. Existe capacidad para ser parte y comparecer; actuando la accionante a través de apoderado judicial y la parte demandada no actuó; hay legitimación en la causa por activa y por pasiva; la demanda, fue técnica en tanto que la prueba de la existencia del contrato de Leasing arrimada, reunía los requisitos formales de ley, la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

IV. CONSIDERACIONES RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y SU PRUEBA.

Entre la sociedad demandante y el demandado, se celebró el contrato de leasing habitacional **N° 201803749-3**, el día 06 de noviembre del 2018 con el aquí demandado Álvaro Humberto Sánchez Sánchez, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria **01N-5430480, 01N-5430214 y 01N-5430119**, inmuebles ubicados en la Carrera 59 B No. 51-58 "Conjunto Residencial

Altobelo P.H." Apartamento 1920 Piso 19 Etapa 5 Torre 5, Parqueadero 348 Piso 4 Cuarto Útil U-33 Sótano 3 en Bello;

Ese contrato se encuentra regulado en el Decreto 1787 del día 3 de Junio del 2004, Por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003.

El inciso 1 del artículo 2 del Decreto 1787 del 2004, modificado por el artículo 4 del decreto nacional No 3760 del 2008, definió la *Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, así :* "Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.". Es claro, que el citado contrato es un contrato de tenencia que tiene por objeto un inmueble destinado a vivienda familiar, que se entrega a un locatario para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico. Este contrato está sometido a un plazo y a una condición: consistente en que ocurrido el plazo se puede restituir el bien a su propietario o entregarlo al locatario, cuando este decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor del inmueble.

Es claro, que el arrendador es el propietario o entidad financiera autorizada para celebrar esta clase de contratos y el arrendatario o locatario, la persona que usa y goza el inmueble para habitación de su núcleo familiar.

También resulta evidente, que es un contrato de tenencia con opción de compra, porque el valor del contrato inicial o de arrendamiento, se paga por cánones de arrendamiento mensuales, es decir, es un contrato de ejecución sucesiva.

Desde el punto sustancial, el contrato objeto de este proceso, es un contrato de tenencia de bien inmueble.

Desde el punto de vista procesal, el Código General del Proceso, regula en los artículos 384 y 385 el trámite de restitución de inmueble arrendado.

El inciso 1 del artículo 385 del Código General del Proceso, dispone: " 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 adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.". Esta es una regla de carácter remisorio, que ordena que, en los eventos indicados allí, se aplicarán las normas de la restitución de inmueble arrendado.

Se tiene que el negocio jurídico ha sido definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de intereses, tendiente a producir un efecto jurídico, que consiste en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos aquellos que versan sobre intereses patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los contratos.

En materia contractual se pregona la existencia de un principio fundamental que inspira nuestro Código Civil, cual es el de la autonomía privada de la voluntad, en virtud del cual todo individuo, es libre, o no, de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente, en asocio con su co-contratante, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres, -*salvo casos especiales como en los denominados negocios por adhesión*-, los cuales una vez celebrados imponen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe. Se colige de lo anterior, que cuando las partes contratantes sujetan

sus estipulaciones a las pautas de ley, esto es, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el derecho les concede a los negocios celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados, sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales. El aludido principio se encuentra regulado en el Artículo 1602 del Código Civil que indica: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

Se quiere significar con lo anterior, que una vez perfeccionado el contrato, el mismo está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración.

"Articulo 1973º.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

"Articulo 1982. – El arrendador es obligado: A entregar al arrendatario la cosa arrendada…"

"Articulo 2000. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta…"

Por su parte, el Leasing es 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. Los elementos esenciales de dicho contrato son: la entrega del bien, el pago del canon de arrendamiento y la vocación del bien para producir renta.

Las disposiciones normativas citadas, no solo nos presentan el concepto de lo que es el contrato de arrendamiento, sino que nos indican que el pago del canon es un

elemento esencial del mismo y el incumplimiento de dicho elemento, se constituye en causa para ponerle fin, facultando entonces al arrendador para reclamar la declaración de terminación del contrato con la consecuente restitución del bien, con fundamento en el suceso determinado por tal incumplimiento: este es el efecto jurídico que busca el demandante, y constituye, tal consecuencia jurídica, el objeto de su pretensión.

Se concluye entonces, que las aspiraciones de la parte actora tienen en el presente caso, tutela jurídica concreta, quedando afirmar que conforme a lo dispuesto en la ley sustantiva (Artículo 1546 del Código Civil), que prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es mora en el pago de los cánones) da lugar a la terminación del contrato.

2.- Los presupuestos axiológicos de la pretensión que se formuló y constituye el objeto de la demanda. Si entendemos a los presupuestos axiológicos de una pretensión como aquellas circunstancias de hecho que se deben alegar y probar para que los reclamos del demandante sean acogidos favorablemente en la sentencia, tenemos que para el caso de marras tales presupuestos serían: La existencia de un contrato de arrendamiento; la condición de arrendador en el sujeto que formula la pretensión, y la de arrendatario en quien es llamado a resistirla, y la existencia de una causa que permita reclamar, como consecuencia jurídica, la restitución del bien dado en arriendo, previa la declaración de su terminación.

Ahora bien, y como anotación previa al estudio de estos presupuestos procesales con el ánimo de determinar la viabilidad de la pretensión, se ha de precisar que estos presupuestos tienen la particularidad de que cada uno de ellos es condición necesaria pero no suficiente para la prosperidad de la pretensión, lo que significa que todos y cada uno debe haber sido alegado y probado, y que uno sólo de ellos que falle o falte hace inoperante la figura, y releva a quien los examina de la necesidad de continuar con el análisis de los demás porque de todas formas la pretensión ha de fracasar.

Así las cosas, para determinar si en el presente caso la pretensión está llamada a prosperar, se hace el siguiente estudio respecto de sus presupuestos axiológicos:

La existencia de un contrato de arrendamiento.

Recordemos que el concepto de contrato de arrendamiento lo dio el legislador en el artículo 1973 del código civil en los siguientes términos : " El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

De la definición y conforme lo establece la doctrina mas autorizada encontramos que son elementos constitutivos del arrendamiento la cosa cuyo goce se entrega por una parte a la otra; el precio que el arrendatario debe pagar por el goce de la cosa; el consentimiento de las partes en cuanto a la cosa y el precio. De esto se sigue que este contrato se caracteriza por ser bilateral, oneroso, consensual y de tracto sucesivo.

Bilateral, porque supone necesariamente la presencia de dos partes, una de las cuales, entrega a la otra el uso y goce de una cosa, y ésta última se obliga para con la primera a pagar por el uso y goce. Oneroso, porque por el servicio de la cosa se ha de pagar un precio o canon, que determina también su naturaleza conmutativa por las prestaciones equivalentes. Consensual, porque para su existencia solo se requiere de la concurrencia de las voluntades de las partes en cuanto a la cosa y el precio, y de tracto sucesivo, porque sus prestaciones se cumplen periódicamente.

Ahora, y como acaba de decirse, si bien es cierto que el contrato de arrendamiento es por naturaleza consensual, no requiere formalidad del escrito para existir, también lo es que la disposición procesal que da vida a la pretensión de restitución del bien arrendado, exige en su formulación debida la presentación de la prueba de su existencia, la que según la misma ley procesal no puede ser otra que el documento suscrito por el arrendatario, la confesión prevista el artículo 184 del Código General del Proceso, o prueba testimonial sumaria.

Así la cosas, no habiéndose obtenido oposición alguna a los hechos y pretensiones formuladas por la accionante en el libelo demandatorio, no fueron propuestas pues ni excepciones, ni carencias de objeto, ni anomalía alguna, razón está por la cual se hace menester tomar la decisión basados en los hechos formulados y las pretensiones de la demanda.

En este orden de ideas, ha quedado pues establecido claramente lo concerniente a la mora, por tanto, y como consecuencia lógica de lo anterior, las pretensiones incoadas por la parte actora habrán de prosperar en su totalidad, de contera se declarará terminado el contrato de leasing arrendamiento financiero y como consecuencia de lo anterior ordenar la entrega de los bienes.

En virtud de lo indicado en precedencia, las costas serán a cargo de la parte demandada.

El **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO,** administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

V. FALLA :

PRIMERO. Declarar terminado el contrato de Leasing –arrendamiento financiero habitacional N° **201803749-3**, el día 06 de noviembre del 2018 suscrito entre **Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo** con el aquí demandado Álvaro Humberto Sánchez Sánchez, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria **01N-5430480, 01N-5430214 y 01N-5430119**, inmuebles ubicados en la Carrera 59 B No. 51-58 "Conjunto Residencial Altobelo P.H." Apartamento 1920 Piso 19 Etapa 5 Torre 5, Parqueadero 348 Piso 4 , Cuarto Útil U-33 Sótano 3 en Bello;, cuyos linderos reposan en la escritura Nº 3.478 del 13 de Diciembre de 2018 de la Notaria Primera de Bello, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado contrato por parte del demandado.

SEGUNDO. Ordenar al demandado hacer entrega a la parte actora del bien mueble mencionado en el punto anterior.

TERCERO. Condenar al demandado al pago de las costas, toda vez que las pretensiones deprecadas por la demandante prosperaron en su totalidad, las cuales serán liquidadas por secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida.

CUARTO. Como agencias en derecho, conforme al numeral 4ª del artículo 366 del C. G. del P. y artículo 5º numeral 1. b del acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se fija la suma de ($8.900.0000.oo).

NOTIFÍQUESE

JHON FREDY CARDONA ACEVEDO

JUEZ

Firmado Por:
Jhon Fredy Cardona Acevedo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Bello - Antioquia

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: **301b169a1abdbe9a5ef1525ba0502ef63afdb8104d97218e0fb1eb2c25c4243d**
Documento generado en 07/12/2022 10:17:37 AM

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