



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Junio diez (10) de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia número: **058**

ASUNTO: SENTENCIA ACCEDE A LAS PRETENSIONES

PROCESO: RESTITUCION INMUEBLE LEASING

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A

DEMANDADO: ROY JOSE MARTÍNEZ RAMOS

RADICACIÓN: 765203103003-2019-00193-00

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de TENENCIA del bien inmueble objeto del contrato de leasing suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., con NIT. 860.034.313-7 y como arrendatario ROY JOSE MARTÍNEZ RAMOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.224.029, por la causal de **mora en el pago de los cánones**, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone:

"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...)

*2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.***

..."

ANTECEDENTES

Como hechos que fundamentan la presente acción, se enunció lo siguiente:

El BANCO DAVIVINEDA S.A., en calidad de arrendador, celebró contrato de leasing habitacional No. 06001012300093086 el 10 de octubre de 2014, con el señor ROY JOSE MARTÍNEZ RAMOS como arrendatario, sobre el inmueble identificado como apartamento 523 Torre 4 y parqueadero 103 del Conjunto Residencial Frayle, ubicado en la Carrera 44 No. 26-31 del Municipio de Palmira (V).

El contrato de leasing habitacional se celebró por el termino de 240 meses, obligándose a pagar un canon mensual de UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$1'295.000) a partir del 10 de noviembre de 2014, pagando por cada mes vencido, además contempla la opción de compra mediante el cual el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido con el pago de todos los 240 cánones adeudados.

El demandado adeuda los cánones a partir desde el 10 de febrero de 2019, hasta la fecha de la presentación de la demandada; además, en el contrato de leasing habitacional la parte demandada renunció expresamente al requerimiento legal para ser constituida en mora.

El demandante con base en los hechos narrados, realiza las siguientes:

PRETENSIONES

Que se **declare el incumplimiento y terminación del Contrato de leasing habitacional No. 06001012300093086**, suscrito entre **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.** como arrendador y **ROY JOSÉ MARTÍNEZ RAMOS** como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Que consecuentemente, **se ordene la restitución del bien inmueble**, que la parte demandada **ROY JOSÉ MARTÍNEZ RAMOS**, ocupa en calidad de locatario (arrendatario) **apartamento 523 Torre 4 y parqueadero 103** del Conjunto Residencial Frayle, ubicado en la Carrera 44 No. 26-31 del Municipio de Palmira (V), identificados con matrícula inmobiliaria No. **378-187351** y **378-187479** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

Que **se condene en costas** a la demandada incluyendo los honorarios de abogado.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada en la oficina de reparto para ser repartida entre los Juzgados Civiles del Circuito de Palmira el 28 de octubre de 2019.

Siendo admitida el 19 de noviembre de 2019, mediante auto No. 776, entre otras disposiciones.

El demandado fue notificado conforme el Decreto 806 de 2020, el 14 de octubre de 2020, venciendo el término de traslado el 11 de noviembre de la misma anualidad, feneciendo dicho termino en silencio.

CONSIDERACIONES

De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia de del contrato de leasing No. 06001012300093086, de los bienes inmuebles dados en tenencia, objeto de aquel, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de tenencia y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

De los contratos de leasing habitacional y su terminación en el asunto específico. Para el presente asunto se pretende la terminación del contrato de leasing habitacional de **dos (2) inmuebles**. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende de los documentos obrantes en las páginas 4 a 173 del expediente digitalizado. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud referente a la terminación del contrato de renting y la consecuente restitución de los bienes.

La parte demandante **solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo**. Afirma que la parte opositora **incumplió con el pago de los cánones: desde el 10 de febrero de 2019 a la fecha de presentación de la demanda, y desde allí los causados durante el curso del proceso**.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta:

"es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta"². Asimismo, se ha expresado que "carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago"

También se ha establecido que *"la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato"³.*

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que *"si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"⁴.*

A su paso, contempla la primera parte del canon 385 de la Ley 1564 de 2012:

"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."

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo acerca de la:

"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución." (Negrillas del Despacho).

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)

Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del **probado acuerdo de voluntades** y la **no oposición pasiva**, máxime cuando **se alega mora en el canon de arrendamiento**, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que **la parte demandada no se opuso a las pretensiones**, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiene a las **costas, estas serán a cargo de la parte demandada**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

Se fijan como agencias en derecho la suma de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$9'324.000,00)

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre **BANCO DAVIVIENDA S.A., con NIT: 860.034.313-7** como arrendadora, y **ROY JOSÉ MARTÍNEZ RAMOS, con C.C. No. 14.224.029** como arrendatario, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia, sobre los siguientes bienes inmuebles:

ACTIVO 1: apartamento 523 Torre 4 del Conjunto Residencial Frayle, con matrícula inmobiliaria No. 378-187351

ACTIVO 2: Parqueadero No. 103 Conjunto Residencial Frayle, con matrícula inmobiliaria No. 378-187479

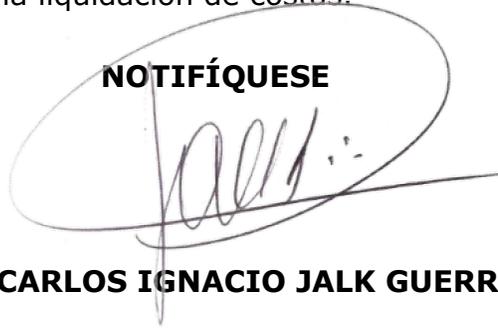
SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación de los contratos de renting, la **RESTITUCIÓN** de los aludidos bienes, entrega que hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo; advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, se procederá con la entrega judicial comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de Palmira Valle, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho, la suma de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$9'324.000,00) las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

El Juez,

NOTIFÍQUESE



CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

NBG

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA- VALLE
SECRETARIA**

Palmira, (Valle), _____. Notificado por anotación en ESTADO No. ____ de la misma fecha.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria