REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira, seis (06) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia de única instancia No. **04**
Rad. No. 765203103004 2021-00057-00
Restitución de inmueble arrendado

OBJETO DE LA DECISIÓN

Una vez agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso verbal de restitución de Inmueble arrendado donde obra como parte demandante el BANCO DAVIVIENDA S.A., y como como demandado LEONARDO SAA RAMOS, mayor de edad y vecino de Palmira, no encontrando causal que invalide lo actuado y siendo competente para decidir el asunto en razón de la cuantía del proceso y el lugar de domicilio del demandado.

SINTESIS DE LA DEMANDA

La parte actora, manifiesta en su escrito de demanda que mediante contrato de leasing habitacional No. 06001016200274423, el demandado recibió en calidad de arrendamiento un bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 378-188332, ubicado en la calle 15 A No. 24-15 – lote 5, manzana G, urbanización Quintas de las Américas de Palmira. Que el contrato de arrendamiento se celebró el 23 de mayo de 2018, se pactó el término de doscientos cuarenta (240) meses y un canon mensual de $1.692.000 pagaderos el día veintitrés de cada mes vencido. Manifiesta que el demandado incumplió la obligación como se pactó y que se encuentra en mora de pagar los arrendamientos desde el 01 de noviembre de 2020; Con fundamento en lo anterior pide que se declare terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del bien inmueble al demandante y se le condene en costas.

TRÁMITE

La demanda fue admitida mediante auto No. 384 del 30 de junio de 2021, providencia que fue notificada de manera personal mediante correo electrónico al demandado LEONARDO SAA RAMOS, como obra en el expediente virtual y dentro del término legal no hizo pronunciamiento alguno. Así las cosas se procede a resolver, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Corresponde al despacho determinar la viabilidad de declarar la terminación del contrato de arrendamiento materia del presente trámite y ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento por el demandante al demandado LEONARDO SAA RAMOS.

Se cumplen a cabalidad los denominados presupuestos procesales o elementos necesarios para la válida formación de la relación jurídico – procesal.

Las partes ostentan capacidad legal; la parte demandada se encuentra debidamente notificada de manera persona del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que dijo la parte demandante le adeudaba ni propuso excepciones; el Juzgado es competente para conocer del asunto en razón de las pretensiones presentadas, su cuantía y del domicilio del demandado y la demanda cumple con los requisitos que señala la ley. Además por los aspectos activos y pasivos las partes se encuentran debidamente legitimadas.

El leasing financiero es un contrato en el que una sociedad debidamente autorizada para el efecto, cede el uso de un bien mueble o inmueble a cambio de una retribución periódica por un plazo determinado (contrato de arrendamiento) otorgándole al tomador (locatario) la opción de continuar con el arrendamiento o comprar el bien.

Son obligaciones de la sociedad leasing adquirir el bien y entregarlo en arrendamiento al usuario, garantizándole el goce; este por su parte debe pagar la renta o precio del leasing, dar al bien el uso adecuado conservándolo debidamente y según el contrato usual de arrendamiento (pues solo se confiere la tenencia del bien) restituirlo al final del contrato en el estado en el que le fue entregado tomando en consideración los deterioros por el uso normal.

Pero, como en el caso que nos ocupa, puede ocurrir que alguna de las partes incumpla las obligaciones surgidas del contrato, conducta que concede a la parte que ha cumplido, la opción de pedir judicialmente el cumplimiento forzoso del contrato o solicitar su terminación. En el caso que el locatario incumpla el pago del precio o canon mensual da lugar a que la sociedad leasing demande la terminación del contrato y a que se le restituya el bien.

Al respecto el artículo 2000 del Código Civil informa que el arrendatario es obligado al pago del precio o renta; y de acuerdo con el artículo 2008, el contrato se termina, entre otras causales por decisión judicial. El 2035 ibídem, derogado por la ley 820 de 2003 regulaba lo pertinente a la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago y en la nueva ley quedó bajo el siguiente tenor:

> *"**ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*
> 1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*
> 2. *....."*

El Código General del Proceso dice que en el caso de restitución de bienes muebles dados en arrendamiento (artículo 385) debe darse aplicación al artículo precedente (384) que establece las reglas aplicables en este asunto, cuales son: "*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."* Y *"Si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta...este no será oído en el proceso, sino hasta cuando demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones..."*

En el caso objeto de esta decisión encuentra el despacho que se aportó prueba del contrato Leasing Financiero Habitacional No. 06001016200274423 suscrito por el BANCO DAVIVIENDA S.A., y el señor LEONARDO SAA RAMOS, coincidiendo plenamente con los términos indicados en los hechos de la demanda en cuanto a la determinación del bien y el monto del precio o canon de arrendamiento.

La parte demandada durante el término de traslado no se opuso a las pretensiones de la demanda y no acreditó en este trámite el pago de los cánones adeudados, con lo que quedó demostrado su incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, razón por la que, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico procede declarar la terminación del contrato de arrendamiento, como así se dispondrá en la parte resolutiva de este pronunciamiento y en consecuencia se ordenará que el demandado restituya el bien objeto del mismo una vez esta providencia cobre ejecutoria so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario.

Las costas están a cargo de la demandada y a favor del demandante, las agencias en derecho se fijarán en la parte resolutiva de esta providencia

En mérito de lo anterior, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, por incumplimiento del Locatario en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, EL CONTRATO LEASING No. 06001016200274423 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., en calidad de arrendador y el señor LEONARDO SAA RAMOS en calidad de locatario, cuyo objeto corresponde al bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 378-188332, debidamente determinado en las consideraciones de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado LEONARDO SAA RAMOS, que restituya el ya mencionado inmueble al BANCO DAVIVIENDA S.A., una vez esta providencia cobre ejecutoria, so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario.

TERCERO: CONDENAR al demandado a pagar al demandante las costas del proceso. Tásense por Secretaría. Fíjense las agencias en derecho en la suma de $908.526

CUARTO: Una vez surtidas las anteriores actuaciones archívese el proceso y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Henry Pizo Echavarria
Juez Circuito
Civil 004
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Palmira

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: **a4a3e0118317fdee47f01356f93d6f639e6142538d2b77002c79253c523b16df**
Documento generado en 06/09/2021 11:01:59 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica