INFORME SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez el expediente proceso informándole que por auto del 25 de julio de 2023 se dispuso dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, mismo que quedó ejecutoriado sin que ningún sujeto procesal hubiese efectuado pronunciamiento alguno.

En la fecha, **11 DE SEPTIEMBRE DEL 2023**, remito la actuación al señor Juez para resolver lo pertinente.

JULIÁN ANDRÉS MOLINA LOAIZA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-

Manizales, Caldas, once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: **OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.** **NIT 860.034.313-7**
DEMANDADOS: **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE** **C.C. 10.258.002**
RADICADO: **17001400301020220-00351-00**

Sentencia No. 044-2023

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA**, promovido por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** (arrendador financiero), en contra de **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE** en calidad de locatario.

ANTECEDENTES

1. Entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE** se celebró el contrato de leasing habitacional No. 06008084100137226 el **15 DE MAYO DE 2014**, donde se acordó que el inmueble ubicado en la dirección **KR 11 49 C 08 AP 401 B CIUDAD MANIZALES** fuera entregado en calidad de arrendamiento financiero con opción de compra, por un plazo de 180 meses pactando un canon de arrendamiento financiero por valor de **$682.000** siendo el primer canon pagadero el 15 de junio de 2014 (mes vencido), y en lo sucesivo, los días 15 de cada mes.

2. La parte demandada, según relato de la entidad accionante, incumplió el contrato de arrendamiento al haber dejado de cancelar los cánones de arrendamiento causados desde el **14 DE NOVIEMBRE DE 2021** al **14 DE MAYO DE 2022**, motivo por el cual, la parte arrendadora tiene derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento, comoquiera que en los términos del artículo 1546 del Código Civil, la parte cumplida del contrato podrá a su arbitrio solicitar la resolución o cumplimiento del contrato.

3. La demanda correspondió por reparto el **10 DE JUNIO DEL 2022**; y, posteriormente, mediante auto interlocutorio 640 del **21 DE JUNIO DE 2022**, fue admitida y se le dio el trámite estipulado en el artículo 384 del Código General del

Proceso, ordenándose correr traslado de ella con entrega de sus anexos por el término de DIEZ (10) DÍAS, con la advertencia a la parte demandada que para poder ser oídos deberían consignar a órdenes del Juzgado los cánones adeudados y los que se causaran durante el proceso.

4. El **26 DE SEPTIEMBRE DE 2022**, compareció al **CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL FAMILIA** a notificarse personalmente de la demanda el demandado **ELCEARIO LOAIZA HINCAPIE**, por lo que el término de traslado de la demanda corrió así:

FECHA COMPARECENCIA A NOTIFICARSE: 26 de septiembre de 2022.
TÉRMINO PARA CONTESTAR: 27, 28, 29, 30 de septiembre de 2022, 3, 4, 5, 6, 7 y 10 de octubre de 2022.

5. El **06 DE OCTUBRE DE 2022**, el demandado presentó un escrito pronunciándose sobre la demanda, del cual, se corrió traslado al demandante por auto del **26 DE OCTUBRE DE 2022**, quien el **1 DE NOVIEMBRE DE 2022**, a través de la dirección electrónica del Despacho, se pronunció frente al escrito presentado por su contraparte.

6. Por **AUTO DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022** se decretaron pruebas en el presente asunto, y se fijó fecha de audiencia para el **28 DE FEBRERO DE 2023**; diligencia que, por auto del **24 DE FEBRERO DE 2023** se dispuso, no podía llevarse a cabo teniendo en cuenta que **BANCO DAVIVIENDA S.A.** no se había pronunciado frente a las pruebas que se le ordenaron aportar;

7. El **1 DE JUNIO DE 2023** se corrió traslado de los soportes probatorios aportados por la parte demandante por el término de **DIEZ (10) DÍAS**, dentro del cual el **20 DE JUNIO DE 2023**, el demandado efectuó un pronunciamiento adicional.

8. Teniendo en cuenta que se encontraban reunidos los presupuestos del artículo 278 del Código General del Proceso para proferir sentencia anticipada dentro del presente asunto, el **25 DE JULIO DE 2023** se profirió auto anunciando tal decisión, la cual quedó ejecutoriado sin pronunciamiento de ninguna de las partes.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El demandado se opuso a las pretensiones de la demanda argumentando que:

1. En efecto existió una relación jurídica con **BANCO DAVIVIENDA S.A.** que derivó en la suscripción del contrato de leasing habitacional, el cual, contrario a las elucubraciones del demandante, no ha sido incumplido pues ha venido realizando la totalidad de pagos del crédito, precisando encontrarse al día en la obligación para el **5 DE OCTUBRE DE 2022.**

2. Indicó que nunca ha sido notificado de inconsistencia alguna frente a los pagos efectuados a la entidad financiera demandante, y en todo caso, refiere demostrar con los extractos bancarios que siempre ha cumplido con los pagos, precisando haber realizado los siguientes:

2.1. Marzo de 2021 por $674.000.
2.2. Abril de 2021 por $400.000.
2.3. Mayo de 2021 por $500.000.
2.4. Junio de 2021 por $1.170.000
2.5. Julio de 2021 por $670.000

2.6. Agosto de 2021 por $670.000
2.7. Septiembre de 2021 por $670.000
2.8. Octubre de 2021 por $670.000
2.9. Noviembre de 2021 por $670.000
2.10. Diciembre de 2021 por $670.000
2.11. Enero de 2022 por $670.000
2.12. Febrero de 2022 por $670.000
2.13. Marzo de 2022 por $670.000
2.14. Abril de 2022 por $670.000

3. Consideró que teniendo en cuenta los pagos realizados, la acción promovida por el demandante resulta injusta y desproporcionada.

4. Solicitó se ordenara al demandante la restitución del beneficio a la tasa de interés, teniendo en cuenta que el crédito sobre el inmueble era beneficiario de éste, y al no existir períodos que superen los 90 días de mora, no le es dable a la demandante su terminación.

RÉPLICA A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por su parte **BANCO DAVIVIENDA S.A.** se opuso a los argumentos elevados por el demandado en su defensa así:

1. Adujo que el demandado presentó moras en los períodos de junio de 2014, julio de 2014, agosto de 2014, enero de 2015, junio de 2015, agosto de 2015, septiembre de 2015, septiembre de 2016, febrero de 2018, marzo de 2021 y febrero de 2022, los cuales han venido generando un saldo vencido que de acuerdo a los pagos realizados por el demandado se han venido aplicando a los períodos vencidos con arreglo a las disposiciones del Código Civil sobre la imputación de pagos.

2. Indicó que si bien los períodos de abril de 2020, mayo de 2020, junio de 2020 y agosto de 2020, presentan impago, ello se debió a los alivios financieros brindados a los clientes con ocasión a la pandemia.

3. Precisó que de acuerdo a lo informado por la casa de cobranzas **PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA**, el demandado ha manifestado que la mora deviene de su situación de desempleo.

4. Concluyó acotando que, el beneficio de cobertura a la tasa de interés cesó en el mes de septiembre de 2021, teniendo en cuenta la elevada mora que presentaba el demandado frente al contrato de leasing habitacional.

PRUEBAS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE

Las decretadas en auto del **14 DE DICIEMBRE DE 2022**.

PROBLEMA JURÍDICO

Le corresponde al Despacho determinar si los argumentos de defensa planteados por el demandado tienen la entidad suficiente para desvirtuar la causal de restitución por mora del bien ubicado en la **KR 11 49 C 08 AP 401 B CIUDAD MANIZALES.**

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia. No hay causal de nulidad que conlleve a retrotraer lo actuado a etapa anterior. Allanada se encuentra en consecuencia, la vía para proferir la sentencia pertinente que ponga fin a este litigio.

El artículo 384 del Código General del Proceso, en su parágrafo segundo, numeral cuarto, establece:

> "(...)si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel."

Tres son pues las posibilidades o alternativas que le ofrece la disposición citada al arrendatario, cuando se le demanda por morosidad en el pago de cánones de arrendamiento. Ellas son:

a) Consignar a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados.

b) Presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos.

c) Presentar los recibos correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél.

El demandado manifiesta estar al día en los pagos del arrendamiento financiero sobre el inmueble objeto del presente debate, aduciendo haber venido consignando mes a mes el valor del canon pactado, y aportando los respectivos recibos que dan cuenta de su pago, los cuales se precisa, corresponden a los extractos bancarios del crédito.

Dicho lo anterior, debe analizarse si en el presente escenario, con base en los elementos materiales probatorios obrantes en el expediente, logra acreditarse que, en efecto, no había lugar a darle aplicación a la cláusula vigésima del contrato de leasing habitacional No. 06008084100137226, que en su literalidad dispuso la terminación del vínculo contractual con ocasión a la mora del locatario.

Del estudio de los extractos bancarios se tiene que éstos presentaron el siguiente comportamiento en el período comprendido del **15 DE MARZO DE 2021** al **15 DE SEPTIEMBRE DE 2022:**

FECHA EXTRACTO	SALDO MORA PERÍODO	VALOR CANON PERÍODO	DÍAS MORA PERÍODO	FECHA ÚLTIMO PAGO CLIENTE	TOTAL ABONADO ÚLTIMO PERIODO CLIENTE	TOTAL COBERTURA TASA INTERÉS Y OTROS CONCEPTOS BANCARIOS
15/03/2021	$ 669.000,00	$ 1.445.000,00	1	15/02/2021	$ -	$ 102.542,60
15/04/2021	$ 671.000,00	$ 1.447.000,00	1	19/02/2021	$ 670.000,00	$ 101.916,27
18/05/2021	$ 671.000,00	$ 1.438.000,00	1	14/04/2021	$ 674.000,00	$ 101.285,16
15/06/2021	$ 936.000,00	$ 4.880.000,00	34	14/05/2021	$ 400.000,00	$ 100.642,60
15/07/2021	$ 4.278.000,00	$ 5.051.000,00	32	11/06/2021	$ 500.000,00	$ 100.008,56
17/08/2021	$ 3.776.000,00	$ 4.551.000,00	31	21/06/2021 13/07/21	$ 500,000,00 $ 670.000,00	$ 99.362,96
15/09/2021	$ 3.772.000,00	$ 4.565.000,00	64	15/08/2021	$ 670.000,00	$ 98.712,48
15/10/2021	$ 3.776.000,00	$ 4.586.000,00	93	3/09/2021	$ 670.000,00	$ 98.057,06
16/11/2021	$ 3.880.000,00	$ 4.708.000,00	126	29/09/2021	$ 670.000,00	$ -
15/12/2021	$ 3.999.000,00	$ 4.830.000,00	155	2/11/2021	$ 670.000,00	$ 490,54
17/01/2022	$ 4.121.000,00	$ 4.954.000,00	154	10/12/2021	$ 670.000,00	$ -
15/02/2022	$ 4.243.000,00	$ 5.078.000,00	156	3/01/2022	$ 670.000,00	$ -
15/03/2022	$ 4.365.000,00	$ 5.204.000,00	154	31/01/2022	$ 670.000,00	$ -
18/04/2022	$ 4.491.000,00	$ 5.331.000,00	152	2/03/2022	$ 670.000,00	$ -
16/05/2022	$ 4.601.000,00	$ 5.458.000,00	155	6/04/2022	$ 670.000,00	$ -
15/06/2022	$ 5.376.000,00	$ 6.260.000,00	183		$ -	$ -
15/07/2022	$ 5.476.000,00	$ 6.360.000,00	213	31/05/2022	$ 700.000,00	$ -
16/08/2022	$ 5.445.000,00	$ 6.431.000,00	215	30/06/2022	$ 830.000,00	$ -
15/09/2022	$ 5.545.000,00	$ 6.557.000,00	214	18/07/2022	$ 800.000,00	$ -

Como puede observarse, para el mes de junio de 2022, fecha en la cual fue presentada la demanda se acredita que el crédito (i) se encontraba vencido, pues reportaba un total de 155 días de mora, por un valor de $3.999.000, (ii) venía siendo cancelado por el demandado mes a mes, de manera ininterrumpida, (iii) aún para la fecha en que fue presentado el escrito de contestación a la demanda, ello es, octubre de 2022, el crédito seguía vencido.

Por su parte, del histórico de gestiones de cobro realizadas por PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA S.A., se advierte que desde el mes de octubre de 2014 venían realizándose tareas de recordación y conciliación de cartera, lo cual, sin mayores dificultades, permite colegir que el crédito presentaba vencimiento desde dicha época, siendo de conocimiento del demandado la situación de su cartera, al punto que siempre le puso de presente a dicha entidad sus dificultades financieras dada su condición de desempleado; por lo que queda desvirtuada la manifestación presentada por **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE** en la cual precisa haberse visto vulnerado su derecho de defensa al no haber sido notificado por la entidad financiera respecto a las inconsistencias en su estado de cuenta.

Ahora bien, el hecho de que en los períodos que el demandante reportó como en mora, y por ende, como causal de restitución (14 DE NOVIEMBRE DE 2021 al 14 DE MAYO DE 2022), se haya cancelado el canon de arrendamiento financiero, no implica por sí mismo que el contrato se haya venido cumpliendo, pues del análisis integral de la relación contractual que derivó en la suscripción del contrato de leasing financiero, quedó acreditado que la mora venía generándose desde el mes de junio de 2021, donde fue deteriorándose paulatinamente en la medida que el valor del canon liquidado cada periodo no fue cubierto por el demandado; pues si bien éste venía

realizando el pago del valor del canon de acuerdo al contrato, al existir saldos vencidos, estos pagos se realizaron a título de abono a la deuda, pues como se lee en los extractos financieros, el valor de cada arrendamiento financiero se liquidó teniendo en cuenta (i) el valor del canon ordinario, (ii) el valor de los cánones vencidos y (iii) los intereses corrientes y moratorios causados.

Los artículos 1653 y 1655 del Código Civil consagran la regla general de imputación de pagos, donde en el evento en que existan obligaciones vencidas, el pago primero se aplicará a intereses y con el remanente se cubrirá el sado de capital prefiriéndose la obligación que se encontraba más vencida, es decir, luego de cancelados los réditos del crédito, el remanente se distribuye al saldo de capital de la obligación que se encuentra más vencida, y si quedase algún remanente luego de la aplicación aritmética anterior, éste se aplicará al saldo de capital de la deuda vencida que le siga en el tiempo.

Bajo ese criterio, los argumentos de defensa esgrimidos por el demandado están llamados a **NO PROSPERAR**, pues los pagos que se venían realizando de manera mensual por el demandado en los períodos que se encontraban vencidos para la fecha en que se presentó la demanda, fueron en su totalidad **pagos parciales** de la obligación que como se constata en la columna "VALOR DEL CANON PERIODO" de la tabla obrante en líneas anteriores, se constata que el valor del canon difiere sustancialmente del monto abonado por el demandado, y que derivó en que la mora se continuase prologando en el tiempo, y por dicha razón, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y se condenará al demandado en las costas del proceso, en favor de la parte actora.

Si bien la resolución del contrato acarrea consecuencias como la condena a título de cánones adeudados, así como de la cláusula penal por incumplimiento de las estipulaciones contractuales en el contrato de leasing, el Despacho se abstendrá de efectuar pronunciamiento alguno sobre el respecto teniendo en cuenta que la justicia civil es rogada, y en el escrito de demanda no se precisa pretensión expresa en el sentido de condenar al demandado a las consecuencias derivadas del incumplimiento del contrato con ocasión a su resolución.

Por lo expuesto **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de **PAGO** formulada de manera tácita por el demandado dentro del presente proceso **VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** promovido por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en contra de **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE;** de conformidad con lo dicho en la parte motiva de la sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 06008084100137226 DEL 15 DE MAYO DE 2014 suscrito entre **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con número de identificación tributaria **860.034.313-7** en calidad de arrendador financiero y entre **ELCEARIO ALFONSO LOAIZA HINCAPIE** con cédula de ciudadanía No. **10.258.002,** en calidad de locatario, por lo dicho en la parte motiva.

TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN DEFINITIVA del inmueble ubicado en la dirección **KR 11 49 C 08 AP 401 B** de la ciudad de Manizales identificado con folio de matrícula

inmobiliaria No. **100-204756** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES**.

CUARTO: CONCEDER a la parte demandada el término de **TREINTA (30) DÍAS** para la entrega voluntaria del bien a la parte demandante. Si en dicho término no se produce la entrega voluntaria, la parte actora deberá así informarlo al Despacho y solicitar que se efectúe la entrega forzosa; para lo cual, se comisionará a la Alcaldía de Manizales.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la demandante. Oportunamente se liquidarán por secretaría. **FÍJENSE** como agencias en derecho lo correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** de conformidad con lo establecido en el art. 365 CGP y el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ ALZATE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 150 el 12 de septiembre de 2023
Secretaría

Firmado Por:
Andres Mauricio Martinez Alzate
Juez
Juzgado Municipal
Civil 10
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: **e5ce4e2d2370027ffa4a0187cc8700a3a75ef3344284a5756477a0964b9731c6**
Documento generado en 11/09/2023 11:41:19 AM

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