

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2019-00531-00
Dte: Banco Davivienda S.A.
Ddo: Freiman Ernesto Yacue Vargas

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL, PODER PUBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 2019-00531-00
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: FREIMAN YACUE VARGAS

SENTENCIA DE PLANO

Popayán, Cauca, diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar Sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto mediante Apoderado Judicial por BANCO DAVIVIENDA S.A., identificado con NIT 860.034.313-7, en contra de FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía No 18.158.466, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el contrato de Leasing habitacional.

SINOPSIS FACTICA

El BANCO DAVIVIENDA S.A. celebró contrato de arrendamiento financiero, mediante CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 06001196100145160 el día 31 de julio de 2014, con el señor FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía No 18.158.466, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 3B No. 57-43, LOTE 522, MANZANA 16, Popayán (C), con matrícula inmobiliaria No. 120-85298 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la Escritura Pública de adquisición No.1688 del 6 de junio de 2014 de la Notaría 2 del Circulo Notarial de Popayán.

El contrato de arrendamiento financiero se celebró por el termino de 240 meses, contados a partir del 31 de agosto de 2014, el arrendatario se obligó a pagar el canon mensual \$875.000.00; pago que debía efectuar por cada MES VENCIDO. Este acuerdo de voluntades contempló la OPCIÓN DE COMPRA, mediante la cual el arrendatario podría ADQUIRIR EL INMUEBLE, una vez haya cumplido con el PAGO de todos los 240 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Se aduce que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar los cánones mensuales estipulados en el contrato, desde el 31 de marzo de 2019 en adelante, el demandado renuncio expresamente al requerimiento; se lo requirió para el pago y la constitución en mora; sin embargo, a pesar de los requerimientos hechos al locatario, hasta la fecha no ha cancelado lo adeudado al Banco Davivienda.

En la demanda se solicita como pretensiones que se declare el incumplimiento del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda celebrado entre las partes, con ocasión del no pago de los cánones mensuales por parte del demandado, en la forma pactada en el contrato aludido. Que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda, como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte del demandado. Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda, se le ordene al demandado restituir a la parte demandante el bien inmueble.

Con el escrito de demanda fue allegado como prueba el contrato de Leasing No. 06001196100145160 del Bien Inmueble, suscrito por la parte demandada FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 18.158.466, en calidad de arrendatario y el Banco Davivienda el calidad de arrendador.

Este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2019-00531-00
Dte: Banco Davivienda S.A.
Ddo: Freiman Ernesto Yacue Vargas

notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de veinte (20) días, de conformidad con el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso. Se agotó la notificación al demandado FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía No 18.158.466, según lo preceptuado en el Artículo 301 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

Revisado el proceso, el despacho judicial no encuentra vicios o irregularidades que puedan configurar Nulidades o que impidan dictar una Sentencia de fondo.

Nuestro Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. De igual manera la ley colombiana conceptúa al Leasing habitacional como “el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada Entidad Autorizada (establecimiento bancario ó compañía de financiamiento comercial) entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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.

Ahora, en el presente asunto no se puede escuchar a la parte demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP, que establece que si la demanda se fundamenta en la 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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.**

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que **cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.**

Así las cosas, como la parte demanda no demostró dentro del trámite del presente asunto consignación alguna referente a cánones de arrendamiento adeudados, no se la puede escuchar; por lo tanto, no existen pruebas por practicar, teniendo en cuenta que las relevantes y legalmente aportadas, para resolver el litigio que nos ocupa, son meramente documentales. En ese entendido, surge para el despacho judicial el siguiente Problema Jurídico a resolver:

¿Hay lugar a proferir sentencia declarando el incumplimiento del contrato de arrendamiento de leasing habitacional y la terminación por mora en el pago del canon de arrendamiento pactado, ordenando la restitución del bien inmueble?

Ahora bien, la concurrencia de los presupuestos procesales requeridos para la válida conformación de la relación jurídico-procesal, hacen posible un pronunciamiento de fondo de la cuestión litigiosa planteada en el presente asunto. En ese orden, no se encuentra desvirtuada la existencia del Contrato de arrendamiento, en el cual se establece de manera clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del inmueble entregado en arrendamiento, el valor del canon, el tiempo y fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas. De igual modo no se logró desvirtuar la causal alegada por el arrendador; razón por la cual resulta procedente despachar favorablemente las pretensiones del demandante.

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Rad: 2019-00531-00
Dte: Banco Davivienda S.A.
Ddo: Freiman Ernesto Yacue Vargas

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA** administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del contrato de Leasing Habitacional No. 06001196100145160, por parte del locatario, suscrito el 31 de julio de 2014 entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía No 18.158.466.

SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL No. 06001196100145160, que recae sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 3B No. 57-43, LOTE 522, MANZANA 16, de Popayán Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria 120-85298, suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., y el señor FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 18.158.466, por el incumplimiento del contrato por parte del locatario, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble ubicado en la CALLE 3B No. 57-43, LOTE 522, MANZANA 16, de Popayán Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria 120-85298 a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandada, que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, ENTREGUE el bien inmueble objeto de restitución al BANCO DAVIVIENDA S.A.

QUINTO: DECRETAR EL LANZAMIENTO en el evento de no darse la entrega de manera voluntaria, del arrendatario FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS y de todas aquellas personas que de ella deriven derecho para permanecer en el inmueble.

SEXTO: Pare efectos del punto anterior, COMISIONAR al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN – Reparto, para que lleve acabo tal diligencia. En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, otorgándole amplias facultades para que nombre el Secuestre y lo posesione, de conformidad con los artículos 48 y 49 del CGP; y en general, las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibídem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma puedan formular.

SEPTIMO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada señor: FREIMAN ERNESTO YACUE VARGAS, con cedula de ciudadanía No 18.158.466, las cuales se liquidarán por Secretaría, de conformidad con el Art. 361, 365 y 366 del C. G. del P. FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte encartada, el valor de DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV), de conformidad con lo previsto por el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

OCTAVO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVESE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE.

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Rad: 2019-00531-00

Dte: Banco Davivienda S.A.

Ddo: Freiman Ernesto Yacue Vargas

NU

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN - CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. , hoy de 2022.
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-municipal-de-popayan/110>

MARIA DEL PILAR SUAREZ GARCIA
Secretaria