

Radicación No. 76001-31-03-004-2021-00042
Proceso: Verbal
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Jaime Orlando Caicedo Urrea

SENTENCIA No.
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

I. Asunto a resolver.

Ha pasado a despacho para decisión de fondo el presente proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra el señor JAIME ORLANDO CAICEDO URREA.

II. Antecedentes.

1. De la demanda.

Mediante apoderado judicial el BANCO DAVIVIENDA S.A. demandó al señor JAIME ORLANDO CAICEDO URREA, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional No. 06001013400092267 de diciembre 11 de 2015 y como consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 28 No. 96-55 de esta ciudad, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 370-922043 cuyos linderos especiales que lo determinan se encuentran consignados en la demanda, los que para todos los efectos legales se dan por reproducidos en la presente providencia. Igualmente, solicita se condene en costas a la parte demandada.

2. De los hechos.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los siguientes hechos que se compendian:

El BANCO DAVIVIENDA S.A. celebró contrato de arrendamiento financiero mediante contrato de leasing habitacional No. 06001013400092267 de diciembre 11 de 2015 con el demandado señor JAIME ORLANDO CAICEDO URREA sobre el bien ubicado en la Casa 83 que hace parte de Casa Campo Conjunto Residencial, Etapa 2, Ubicado en la Avenida Santo Domingo entre calle de la Fontana y Bulevar Alfaguara en la ciudad de Jamundí- Valle, por el término de 180 meses con un canon mensual de \$3.930.000,00 mes vencido. Que el arrendatario podrá adquirir el inmueble una vez haya cumplido el pago de los 180 cánones adeudados y las demás obligaciones del leasing. Que el

demandado se encuentra en mora desde el 26 de noviembre de 2019 y renunció a los requerimientos de ley.

3. Actuación Procesal.

La demanda fue presentada el 23 de febrero de 2021, y por considerarse reunidos los requisitos legales exigidos para ello, el Juzgado la admitió conforme con lo solicitado en la demanda, auto que fue notificado al actor por estado y al demandado [de conformidad a lo establecido en el Art. 301 del C. G del P., sin contestar la demanda, ni proponer excepciones.](#)

Encontrándose surtido el trámite legal y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir lo que en derecho corresponde.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos y las partes están legitimadas en la causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento o leasing de que da cuenta la demanda.

2. Problema Jurídico

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia, a ordenar la restitución del bien mueble al BANCO DAVIVIENDA S.A.

3. De la Restitución de Tenencia.

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago¹, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

¹ Sentencia C-122 de 2004, precisa así: "los numerales 2 y 3 del parágrafo 2 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establecen que en las demandas de restitución de inmueble arrendado por falta de pago, el arrendatario demandado sólo podrá ser oído en el proceso si presenta la prueba documental, en que obre el pago correspondiente a los tres últimos períodos"

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada *per se* la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que "*Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago*"².

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación de este.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerse como plena prueba.

4. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones estipulados, causal que no fue desvirtuada por la arrendataria, pues el curador que le fue designado no formuló excepción alguna con esa finalidad.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del párrafo 3º del Art. 424 del C.P.C., toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo esta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

De conformidad con lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas. Marzo y Abril de 1.956 GJ.T LXXXII, Nums 2165 y 2166.

1º.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing No. 107113306001013400092267, suscrito el 11 de diciembre de 2015 entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JAIME ORLANDO CAICEDO URREA como arrendadora la primera y arrendatario el segundo, sobre el bien allí descrito.

2º.- ORDENAR al demandado señor JAIME ORLANDO CAICEDO URREA restituir a la entidad demandante el bien ubicado en la Casa 83 que hace parte de Casa Campo Conjunto Residencial, Etapa 2, Ubicado en la Avenida Santo Domingo entre calle de la Fontana y Bulevar Alfaguara en la ciudad de Jamundí- Valle, lo cual deberá hacer dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la restitución con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario. En éste último evento, se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales que fueron creados para el conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios en Cali (Acuerdo PCSJA20-11650 de oct. 28 de 2020), para la entrega definitiva del bien inmueble, a quien se le librará el despacho comisorio con los insertos del caso.

3.- CONDENAR en costas al demandado. TASENSE en su oportunidad.

NOTIFIQUESE

El Juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **161** DE HOY **Dic.- 14- 2021**

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO
Secretaría