

REFERENCIA.	VERBAL (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO)
Demandante.	DAVIVIENDA S.A.
Demandado.	GUSTAVO ADOLFO VAQUIRO ORTIZ
Radicado.	050013103011 2019-00456-00
Asunto.	Sentencia
Tema.	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno

La entidad BANCO DAVIVIENDA S.A. actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de GUSTAVO ADOLFO VAQUIRO ORTIZ para que previos los trámites del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de enero de 2016, por la causal de falta de pago de cánones de arrendamiento, se ordene la entrega del bien a la demandante y se imponga la correspondiente condena en costas.

Soporta la demanda el contrato de leasing habitacional con las siguientes características, al igual que los siguientes hechos:

CONTRATO	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO	CANONES NO PAGADOS
-Fecha de iniciación del plazo: 21 enero 2019	Inmuebles apartamento con M.I 001-5408459 y parqueadero M.I. 001-5395246	21 enero 2019
-Termino de duración contrato: 240 meses		21 febrero 2019
-Valor del canon inicial: \$1.650.000		21 marzo 2019
-Forma de pago: mensual vencido		21 abril 2019
		21 mayo 2019
		21 junio 2019
		21 julio 2019
		21 agosto 2019
		21 septiembre 2019
		21 octubre 2019

Dentro de la actuación procesal, se tiene que mediante providencia del 19 de noviembre de 2019 se admitió la demanda, ordenando su notificación a la demandada y otorgándole el traslado por el término de veinte (20) días para realizar el pronunciamiento de rigor y solicitar las pruebas que considerase pertinentes.

El demandado fue notificado en debida forma del auto admisorio de la demanda a través de curador ad litem el día 13 de septiembre de 2021. Dentro del término del traslado el auxiliar de la justicia se pronunció, pero no presentó oposición.

Cumplido el trámite previsto para esta clase de procesos resulta oportuno resolver el mérito de este y en orden a ello se precisa realizar las siguientes,

CONSIDERACIONES

En todo proceso es deber del fallador, aún de oficio, controlar su validez, constatando la concurrencia de los presupuestos procesales, la ausencia de situaciones que impidan un fallo material y la concurrencia de las condiciones de exigibilidad de la pretensión.

La acción aquí ejercida debe ser analizada de fondo porque existe competencia para conocer de ella, las partes ostentan capacidad de goce y de ejercicio, y la demanda se consideró idónea formalmente desde el inicio y a lo largo del trámite, en decisiones que no fueron desvirtuadas.

Sobre la regulación legal del contrato de arrendamiento financiero (leasing)

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado (Cfr. artículo 1.973 del Código Civil).

Tratándose del arrendamiento financiero o Leasing figura especial del derecho mercantil, el Decreto 913 de 1993 señala en su Artículo 2°: ***“Entiéndese (sic) por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendamiento la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.***

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.”.

Sobre la finalidad del proceso de restitución del bien dado en arrendamiento

Mediante el proceso de restitución que se tramita bajo las normas reguladoras del procedimiento verbal contenido en los artículos 384 y siguientes del C.G.P. se busca primordialmente la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, más no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos por un proceso de otra naturaleza.

Dicha pretensión de restitución, deberá soportarse en el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, como es el caso en que éste omita el pago de los cánones mensuales en los términos estipulados por la legislación vigente y conforme a las condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, pues, así como el arrendador tiene la obligación de permitir el goce de la cosa, el arrendatario tiene la de pagar el canon en la forma y términos convenidos, y el incumplimiento de esta obligación, lógicamente habilita al arrendador para pretender la restitución del bien cuya tenencia se ha entregado.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones mensuales cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido constituido por el no pago. Al respecto, ha establecido la Corte Constitucional¹: *“No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.”*

Así las cosas, es el demandado-arrendatario quien frente a una acción de restitución ejercida en su contra por incumplimiento en el pago de las mensualidades de renta, tiene la carga de la prueba para acreditar que canceló todos los cánones siguiendo los lineamientos y condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, para de ésta forma desvirtuar las pretensiones que soportan la demanda y continuar con el desarrollo y ejecución del contrato.

En el caso concreto, la entidad actora pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento leasing habitacional número 06003037000159687 por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento que el locatario debía pagar y que corresponden a los periodos mensuales desde el 21 de enero de 2019 al 21 de octubre de 2019. En consecuencia, solicitó se ordene la entrega del inmueble, imponiendo la correspondiente condena en costas.

Como prueba de la relación tenencial se allegó junto con el libelo genitor el contrato de arrendamiento que recoge la voluntad de los contratantes arrendador y arrendatario.

¹ Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993.

El contrato contiene como principales condiciones las siguientes:

CONTRATO	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO
-Fecha de iniciación del plazo: 21 enero 2019	Inmuebles apartamento con M.I 001-5408459 y parqueadero M.I. 001-5395246
-Termino de duración contrato: 240 meses	
-Valor del canon inicial: \$1.650.000	
-Forma de pago: mensual vencido	

Los cánones de arrendamiento debidos a voces de la entidad demandante y de los que el locatario no aportó el respectivo pago son:

CANONES NO PAGADOS
21 enero 2019
21 febrero 2019
21 marzo 2019
21 abril 2019
21 mayo 2019
21 junio 2019
21 julio 2019
21 agosto 2019
21 septiembre 2019
21 octubre 2019

La anterior situación ha generado un incumplimiento del contrato por parte del arrendatario conforme a las cláusulas inmersas del acuerdo de voluntades, lo que implica la imposición de la sanción consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador y la inmediata entrega del bien.

Pesaba pues sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, lo cual no se verificó en el trámite procesal.

Todo lo anterior, obliga a proceder con la declaratoria de la terminación del contrato objeto de la demanda y las consecuencias legales y procesales que tal decisión conlleva.

A mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de enero de 2016 entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y GUSTAVO ADOLFO VAQUIRO ORTIZ por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento que el locatario debía pagar y que corresponden a los periodos mensuales desde el 21 de enero de 2019 al 21 de octubre de 2019 con un canon mensual de \$1.650.000.

SEGUNDO. IMPONER a la parte demandada GUSTAVO ADOLFO VAQUIRO ORTIZ la obligación de restituir a la demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. los bienes inmuebles apartamento con M.I 001-5408459 y parqueadero M.I. 001-5395246, a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO. Si vencido el término de ejecutoria de la presente providencia el demandado no ha realizado la entrega material de los bienes directamente a la entidad arrendadora, la parte actora así lo hará saber al despacho con el fin de realizar la comisión a la autoridad respectiva, para que por su intermedio se haga entrega real y material de dicho bien a la demandante a través de su apoderado judicial.

CUARTO. CONDENAR EN COSTAS al demandado y en favor de la demandante. Liquidense por la Secretaría.

QUINTO. La presente sentencia se notificará de conformidad con el artículo 295 del Código General de Proceso.

3

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

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: **7028d1e241701db842ff5f562d979e231a922673065bf6c2e5c4b0ba1716a767**

Documento generado en 14/12/2021 07:03:27 AM

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