



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, primero (01) de julio de dos mil veintidós (2.022)

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: NARCILO ARBOLEDA HURTADO
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2022-00088-00
SENTENCIA: 70

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA A TITULO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, instaurado por el **BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A** obrando a través de apoderado judicial, en contra **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** en procura que se declare judicialmente terminado el contrato No. 4566 celebrado entre las partes, concomitante se ordene la restitución y entrega del bien al demandante.

II. ANTECEDENTES:

La demanda se funda en los siguientes hechos, que a continuación se sintetizan:

1.- El 29 de noviembre de 2019, el demandado **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** en calidad de locatario y el **BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A** en calidad de locador celebraron el CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 4566 por un termino de 240 meses, con opción de compra sobre un inmueble determinado como un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida distinguido con el número 4, ubicados en la vía Cali Jamundí, Calle Los Madroñeros del Club del Campo La Morada, en la ciudad de Jamundí y que se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali bajo el folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. **370 -779282**, cuyos linderos están determinados en la Escritura Publica No. 5496 de fecha 13 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Decima (10) del Círculo de Cali..

2.- El valor de cada canon de arrendamiento fue inicialmente convenido por la suma de **\$4.450.427,68.**, cantidad que debía cancelarse mensualmente a partir del 29 de diciembre de 2019.

3.- El LOCATARIO adeuda al **BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**,

desde el **24 de noviembre de 2021**, con saldo pendiente por capital la suma de CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$409.796.384,24).

4.- Como quiera que a la fecha los locatarios se encuentran en mora sin que a la fecha hayan cancelado las sumas de dinero o entregados los bienes objeto de litigio, la entidad demandante mediante su apoderada judicial presentó la demanda ordenando la terminación del contrato Leasing y la restitución del bien inmueble.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1.- La demanda correspondió por reparto a este Despacho el 19 de abril del corriente año, se admitió por auto #345 del 27 de abril del mismo año, ordenando la notificación del demandado.

El ejecutado **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** se notificó del auto admisorio de la demanda, conforme lo dispone el inciso 3° del artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el **09 de mayo de 2022**, sin que formularan excepción alguna en contra de las pretensiones de la demanda.

Vencido el término del traslado y debido a que la parte demandada, no se opuso a las pretensiones de la demanda, ni dio cumplimiento a lo consagrado en el artículo 384 numeral 4 inciso 2 y 3 del Código de General del Proceso, acreditando la consignación de la totalidad de los cánones adeudados y al no encontrar vicios de nulidad por declarar; pasa el proceso a Despacho para decisión de fondo, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales:

Primero cabe mencionar que los presupuestos procesales como son: Demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia de mérito.

De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

V. MARCO NORMATIVO:

En este orden de ideas, encontrándose los presupuestos procesales a tenor de lo establecido por el legislador en el numeral 3 del Art. 384 del Código General del Proceso, donde hace salvedad en los caso donde no se presente oposición a la demanda, le confiere al titular del despacho la potestad de dictar la respectiva sentencia a que hubiere lugar en el caso de marras, lo anterior, cobra sustento

normativo en los artículo 120 y 278 *ib.* Es por ello, que en aplicación a las normas citas procede este Despacho a dictar la sentencia correspondiente.

Para la prosperidad de la demanda de restitución del inmueble arrendado, debe cumplirse dos elementos a saber: 1) Él contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito; 2) La prueba de la causal invocada.

En lo que concierne al primero de los requisitos enunciados, esto es la prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en la demanda de restitución de bien inmueble deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184, o prueba testimonial siquiera sumaria, como lo dispone el parágrafo 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el art. 1973 del C. C., como el contrato, en que las dos partes se obligan recíprocamente, *“la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio; y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Constituye entonces el arrendamiento, un contrato bilateral, que como tal genera obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el arrendatario, siendo la principal obligación del primero la de entregar al arrendatario de la cosa arrendada y la del segundo, pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipula.

Mucho se ha dicho sobre el contrato de arrendamiento y las obligaciones que a través de él se crean. Es así, como se ha sostenido, que se trata de un contrato bilateral, por cuanto crea obligaciones para ambos contratantes.

Que es oneroso, si se tiene en cuenta que los contratantes se gravan mutuamente, en lo que respecta con lo que cada parte da como equivalente de lo recibido.

Que se perfecciona con la simple voluntad de las partes, lo que hace que se catalogue como eminentemente consensual, característica ésta última de trascendental importancia, cuando de su prueba se trata, pues en razón de ello, existe libertad para constituir la misma, debiéndose eso sí acreditar su existencia en procesos como el que nos ocupa a través de una de las formas que se han señalado en el Artículo 384 ya citado, y que puede ser: Mediante la aportación de la prueba documental que lo contenga, la confesión judicial del arrendatario, y la prueba testimonial siquiera sumaria.

Quiere decir lo anterior, que no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse a través de cualquiera de los medios legales establecidos para ello, y a los cuales nos hemos referido en el punto anterior, anotando eso sí, que de esa prueba deben desprenderse las obligaciones principales de arrendador

y arrendatario, que como ya se dijo y se repite corresponden en su orden a la entrega del bien arrendado, y al pago de un precio determinado.

VI. PROBLEMA JURÍDICO

Frente a la mora en el pago de la renta por parte del locatario surgen entonces los siguientes interrogantes:

¿Se encuentra debidamente demostrado que a la fecha de presentación de la demanda existía mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el libelo?

En virtud de lo anterior ¿debe declararse terminado el contrato de leasing de arrendamiento y ordenar la restitución?

VII. CASO CONCRETO

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía la terminación del contrato de arrendamiento LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR señalado en la demanda y por ende se realice la entrega del bien inmueble objeto de dicho contrato. La pretensión del actor se basa en el hecho de que el arrendatario no ha pagado los cánones de arrendamiento causados desde el **24 de noviembre de 2021**

El demandado **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** se encuentra debidamente notificado de la presente acción, de manera personal desde el **09 de mayo de 2022,** conforme lo establece el artículo 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020.

Se ha acompañado con la demanda el **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 4566** del 29 de noviembre de 2019, con el que se demuestra la relación contractual entre las partes **SCOTIABANK COLPATRIA S.A** en su calidad de arrendador quien entrega al demandado **NARCILO ARBOLEDA HURTADO**, en calidad de locatario.

Por su parte, el demandado no hizo manifestación alguna frente a los pagos realizados de los cánones de arrendamiento en el transcurso de la demanda de restitución, por lo cual, procede la aplicación del Artículo 384 del Código General del Proceso cuando ordena:

“3. 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” ... “ Si la demanda se fundamenta en mora en el pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté

obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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 aquél. 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". (negrilla del Juzgado).

En este sentido y por el incumplimiento en el pago, se dejó de escuchar al demandado, por no haber consignado oportunamente los cánones adeudados en la demanda y los causados durante el proceso, por lo que, necesariamente el despacho debe proferir la respectiva sentencia como lo dispone la norma antes citada, declarando la terminación del contrato.

Así las cosas, es procedente acceder a las súplicas de la demanda y proceder a la declaración de terminación del contrato.

Por lo anterior, agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el suscrito JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR No. 4566** del 29 de noviembre de 2019 entre el **SCOTIABANK COLPATRIA S.A**, en contra de **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** sobre el bien inmueble determinado como un lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construida distinguido con el número 4, ubicados en la vía Cali Jamundí, Calle los Madroñeros del Club del Campo la Morada, en la ciudad de Jamundí y que se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. 370 - 779282, cuyos linderos están determinados en la Escritura Publica No. 5496 del 13 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Decima (10) del Círculo de Cali.

SEGUNDO. - ORDENAR la restitución del bien Inmueble antes detallado por parte del demandado **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** a la parte demandante **SCOTIABANK COLPATRIA S.A**, en el **TÉRMINO DE TRES**

(3) **DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no lo hiciere, de conformidad con el Artículo 308 del Código General del Proceso se ordenará la entrega del bien dando aplicación al **ACUERDO No. PCSJA20-11650** del 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura “*Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional*”, en su **ARTÍCULO 26** cuando ordenó “*Creación de juzgados civiles municipales. Crear, a partir del 3 de noviembre de 2020, los siguientes juzgados civiles municipales: 1.... 2. Dos (2) juzgados civiles municipales en Cali, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez y secretario....* **PARÁGRAFO:** *Los juzgados civiles municipales creados en el presente artículo en las ciudades de Cali y Medellín tendrán el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de esas ciudades*” y se **COMISIONARÁ a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES (REPARTO) CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI;** a quienes se les libraré despacho comisorio con los insertos del caso, para realizar la diligencia. Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO. - CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. De conformidad con el Artículo 365 del Código General del Proceso, para que sean tenidas en cuenta al momento de la liquidación de costas, dentro del presente proceso, a cargo de la parte demandada **NARCILO ARBOLEDA HURTADO** y en favor de la parte demandante **SCOTIABANK COLPATRIA S.A** se señalan como Agencias en derecho la suma de \$5.000.000 M/Cte.

CUARTO. EN FIRME LA PROVIDENCIA, se ordena su archivo, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

LEONARDO LENIS
JUEZ

760013103008-2022-00088-00

01