



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Sentencia No. 080

Cali, veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022).
760013103008-2021-00153-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE, DADO EN ARRIENDO FINANCIERO LEASING, instaurado por la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A, obrando a través de apoderado judicial, en contra de JULIO FERNANDO RAMIREZ RIVAS, a fin de que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing No. 06001013200106978 de fecha 29 de noviembre de 2019, por el incumplimiento del mismo.

ANTECEDENTES:

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

1.- La entidad, BANCO DAVIVIENDA S.A dio en arrendamiento financiero a la parte demandada JULIO FERNANDO RAMIREZ RIVAS, el siguiente bien inmueble:

INMUEBLE APARTAMENTO 305 torre A y el PARQUEADERO 101 semisótano Torre A, los cuales hacen parte del Conjunto Residencial Río Verde ubicado en la calle 22 No. 121 -223/225 del Municipio de Cali Valle, identificado con los folios 370-894732 y 370-894810 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali, contrato iniciado el 29 de diciembre de 2019 y doscientos cuarenta (240) cuotas, con un cánón inicial para el contrato No. 06001013200106978 de \$3.455.000.00.

2.- El arrendatario se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento para el contrato No. 06001013200106978 por la suma de \$3.455.000.00 mcte. mensuales y sucesivamente de acuerdo a lo narrado en la demanda desde el mes de septiembre de 2020 y los que se causen con posterioridad.

3.- El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos y reconveniones de ley.

ACTUACIÓN PROCESAL

- a).- Se admitió la demanda el 27 de julio de 2021 y se ordenó su notificación.
- b).- Se ordeno la notificación de conformidad con los artículos 291 a 293 y 442 del Código General del Proceso. Y en concordancia con el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020, a la dirección suministrada por la parte demandante en la demanda, donde fue posible la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada, agotándose la notificación de conformidad con el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020 y por correo electrónico, el día 14 de octubre de 2021 y 20 de octubre de 2021.
- c).- Cómo quiera que dentro de la oportunidad no se propusieron excepciones, estando de acuerdo con la mayoría de los hechos y a la fecha no se ha dado solución al proceso, corresponde al despacho dictar sentencia que acoja las pretensiones del actor.
- e).- Y al no encontrar vicios de nulidad por declarar; pasa el proceso a Despacho para decisión de fondo.

Tramitado en forma legal el proceso, se procede a resolver previas las siguientes,

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.

Marco Normativo:

Para la prosperidad de la demanda de restitución del inmueble arrendado, debe cumplirse dos elementos a saber: 1) el contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito; 2) La prueba de la causal invocada y 3) La notificación de la Cesión del contrato conforme a los artículos 1961 y 1963 del C. C.

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 294, o prueba testimonial siquiera sumaria, como lo dispone el parágrafo 1° del artículo 424 del C de P.

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 la cosa arrendada y la del segundo, la de pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipulada.

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 art. 424 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, y 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.

PROBLEMA JURIDICO

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 dado en arrendamiento y ordenar la restitución.

CASO CONCRETO

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía se declare la terminación del contrato de Leasing Financiero 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 mensual del contrato de leasing financiero causados los cánones en mora para el contrato, desde el 29 de septiembre de 2020 y sucesivamente.

Por su parte la parte demandada, fue notificada de artículos 291 a 293 y 442 del Código General del Proceso. Para proponer excepciones. Y en concordancia con el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 20 de octubre de 2021, quien no contesto la demanda ni propuso excepciones.

Se ha acompañado con la demanda un (1) contrato de leasing financiero No. 06001013200106978 de \$3.455.000.00., mediante el cual se demuestra la relación contractual entre las partes entidad BANCO DAVIVIENDA S.A contra JULIO FERNANDO RAMIREZ RIVAS, en su calidad de arrendador quien entrega a la parte demandante, en su condición de locatario.

Manifiesta la parte actora en la demanda que la parte arrendataria JULIO FERNANDO RAMIREZ RIVAS ha incumplido los contratos de leasing Financiero al incurrir en mora en el pago de los cánones desde el mes septiembre de 2020, y los sucesivos hasta la fecha de presentación de la demanda.

Por su parte la parte demandada no hizo manifestación alguna frente a la demanda de restitución de tenencia guardando silencio por lo cual procede la aplicación del numeral 1° del parágrafo 3° del artículo 424 del C. de P. Civil que establece: ***“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento”***

En este sentido, claramente se puede observar que el arrendatario incurrió en mora en el pago de los cánones causados desde el mes de septiembre de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda y los que se llegaren a causar con posterioridad a ella y ante la falta de oposición necesariamente el despacho debe proferir la respectiva sentencia como lo dispone la norma antes citada, declarando la terminación del contrato de Leasing y como consecuencia ordenar la restitución de los bienes dados en arrendamiento a través de la modalidad de leasing Financiero sistema de canon fijo tasa fija como consta en el documento arrimado como prueba del mismo.

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 REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de leasing Financiero No. 06001013200106978 suscrito entre la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A en su calidad de arrendador obrando a través de apoderado judicial en contra de JULIO FERNANDO RAMIREZ RIVAS, como locatario.

SEGUNDO.- ORDENASE al demandado la restitución de los bienes inmuebles antes detallados a la parte demandante, en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Si no lo hiciera, se Comisiona a **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES (REPARTO) CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI**, para que realice la diligencia de entrega. Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO.- CONDENASE en costas a la parte demandada. FIJASE la suma de \$5.000.000.00 Mcte. como Agencias en Derecho dentro del presente proceso a cargo de la parte demandada. Inclúyase en la liquidación de costas a que fue condenada.

CUARTO.- ARCHIVASE lo actuado previa cancelación de la radicación.

NOTIFIQUESE

LEONARDO LENIS

JUEZ 1

760013103008-2021/00153-00