



157

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020)
Rad. 760013103008-2019-00268-00

SENTENCIA #018

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIENES INMUEBLES instaurado por LEASING BOLIVAR SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DAVIVIENDA SA como entidad arrendadora, obrando a través de apoderado judicial, en contra de LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS representada legalmente por la señora ELSA SMIRNA PEREZ BARONA en su calidad de locatario y-o arrendatarios, en procura de que se DECLARE JUDICIALMENTE TERMINADOS LOS CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIOS Nos. 001-03-044749 suscrito el 2 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017 y el #001-03-044752 del 3 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017; por incumplimiento en el pago de los cánones mensuales de renta convenida y-o extraordinarios. Se solicita se ordene la restitución y entrega de los bienes inmuebles arrendados, y se condene en costas a los demandados.

ANTECEDENTES:

HECHOS

1.- Entre la Sociedad LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS y BANCO DAVIVIENDA SA, celebraron dos (2) CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO identificados con los Nos. 001-03-044749 suscrito el 2 de julio de 2015 con término de 120 meses con canon mensual de \$8.297.435,00 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017 y el #001-03-044752 del 3 de julio de 2015 con término de 120 meses con canon mensual de \$9.930.343,00 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017; con opciones de compra.

2.- LOS INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO #001-03-044749, ubicados en la Carrera 37 #6-28 de Cali con opción de compra por \$207.632.943,00. Son : Apartamento 201 con Matrícula inmobiliaria #370- 580014. Apartamento 301 con Matrícula Inmobiliaria # 370-580016. Apartamento 501 con Matrícula Inmobiliaria # 370-703912. Garaje #3 con Matrícula Inmobiliaria # 370-580008. Garaje #4 Matrícula Inmobiliaria # 370-580009. Garaje #5 Matrícula Inmobiliaria # 370-580010

3.- LOS INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO #001-03-044752, ubicados en la Carrera 37 #6-28 de Cali con opción de compra por \$248.494.424,00. Son : Apartamento 202 con Matrícula Inmobiliaria #370-580015. Apartamento 302 con Matrícula Inmobiliaria #370-580017 . Apartamento 303 Duplex con Matrícula Inmobiliaria #370-580018. Apartamento 401 con Matrícula Inmobiliaria #370-580019. Garaje No. 7 con Matrícula Inmobiliaria #370-580012. Garaje No. 1 con Matrícula Inmobiliaria # 370-580006. Garaje No. 2 con Matrícula Inmobiliaria # 370-580007. Garaje No. 6 con Matrícula Inmobiliaria #370-580011.

4.- La parte arrendataria se encuentra en mora desde el 30 de junio de 2019, circunstancia que da para aplicar la cláusula vigésima cuarta de los contratos de Leasing suscritos y solicitar la restitución de los bienes; sin requerimientos judiciales y privados, por cuanto, se renunció en los contratos.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por reparto efectuado el 24 de septiembre de 2019 correspondió a este Despacho la presente demanda; se admitió por auto #832 del 27 de septiembre de 2019 y se ordenó la notificación a los demandados.

El 13 de noviembre de 2019 se envió la notificación ordenada por el Artículo 291 del Código General del Proceso a las direcciones de los demandados en la Carrera 37 #6-28 y Carrera 37 A #6-57 de Cali y el informe de correo indicó "EFECTIVO (SI HABITA O TRABAJA)".

Debido a que el Representante legal de la entidad demandada PEREZ GROUP SAS no se presentó al Despacho; el 28 de enero de 2020 se allega la constancia de envío de la notificación por aviso de que trata el Artículo 292 del Código General del Proceso, a las mismas direcciones; el informe de correo indicó igualmente que "EFECTIVO (SI HABITA O TRABAJA)", vencido el término para contestar, no hubo pronunciamiento.

Por lo tanto, encontrándose el demandado LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS notificado en debida forma de la demanda; vencido el término para contestar y como no hubo pronunciamiento alguno respecto al requerimiento ordenado, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar; pasa el proceso a Despacho para decisión de fondo que acoja las pretensiones de la parte actora.

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 de los inmuebles arrendados, 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 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 del Código General del Proceso, o prueba testimonial siquiera sumaria; como lo dispone el numeral 1 del Artículo 384 de la misma norma.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el Artículo 1973 del Código Civil 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 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, 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 Inmobiliario y ordenar la restitución de los inmuebles?.

CASO CONCRETO

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía se declare la terminación de los contratos de arrendamiento Leasing Inmobiliario señalados en la demanda y por ende se realice la entrega de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos.

La pretensión del actor se basa en el hecho de que el arrendatario ha incumplido los contratos al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 30 de junio de 2019-.

Por su parte, se observa que los demandados LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS se notificaron a través de aviso enviado a su dirección, el 28 de enero de 2020 y guardaron silencio.

Se ha acompañado con la demanda los CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO identificados con los #s 001-03-044749 suscrito el 2 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017 y el #001-03-044752 del 3 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017; destinados a vivienda familiar, con los cuales se demuestra la relación contractual entre las partes LEASING BOLIVAR SA

COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DAVIVIENDA SA en su calidad de arrendador quienes entregan a LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS en su condición de locatario.

Por su parte, los demandados no hicieron manifestación alguna frente a pagos realizados de los cánones de arrendamiento en el transcurso de la demanda de restitución; guardando silencio, 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 hiciere 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 caso, en cumplimiento al Artículo 280 del Código General del Proceso, en el cual el juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes, y si fuere el caso, deducirá indicios de ella, debe también darse aplicación al Artículo 97 de la misma norma, por la falta de la contestación de la demanda, o falta de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones; lo que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda; debiéndose ordenar la restitución en la forma ordenada.

En este sentido, claramente se puede observar que los arrendatarios incurrieron en la mora en el pago de los cánones causados desde junio de 2019, y ante la

falta de oposición, necesariamente el Despacho debe proferir la respectiva sentencia como lo dispone la norma antes citada, declarando la terminación de los contratos y como consecuencia ordenar la restitución de los bienes dados en arrendamiento a través de la modalidad de Leasing Inmobiliario, como consta en los documentos arrimados como prueba de los mismos.

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 TERMINADOS LOS CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO identificados con los Nos. **001-03-044749** suscrito el 2 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017 y el **#001-03-044752** del 3 de julio de 2015 y sus OTROSÍ del 17 de diciembre de 2015 y 24 de octubre de 2017; entre LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS y LEASING BOLIVAR SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DAVIVIENDA SA, por los siguientes bienes inmuebles ubicados en la Carrera 37 #6-28 de Cali: Apartamento 201 con Matrícula inmobiliaria #370-580014. Apartamento 301 con Matricula Inmobiliaria # 370-580016. Apartamento 501 con Matricula Inmobiliaria # 370-703912. Garaje #3 con Matrícula Inmobiliaria # 370-580008. Garaje #4 Matrícula Inmobiliaria # 370-580009. Garaje #5 Matrícula Inmobiliaria # 370-580010. Apartamento 202 con Matricula Inmobiliaria #370-580015. Apartamento 302 con Matricula Inmobiliaria #370-580017 . Apartamento 303 Duplex con Matricula Inmobiliaria #370-580018. Apartamento 401 con Matricula Inmobiliaria #370-580019. Garaje No. 7 con Matricula Inmobiliaria #370-580012. Garaje No. 1 con Matricula Inmobiliaria # 370-580006. Garaje No. 2 con Matricula Inmobiliaria # 370-580007. Garaje No. 6 con Matricula Inmobiliaria #370-580011.

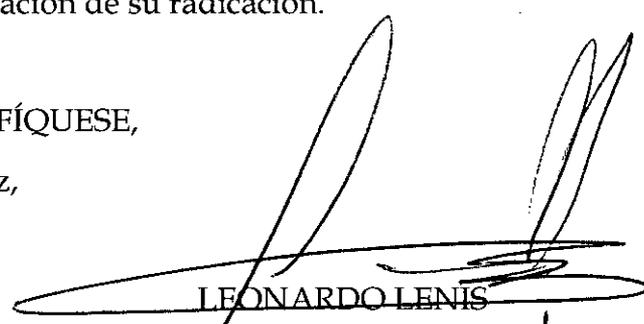
SEGUNDO.- ORDENAR la restitución de los bienes inmuebles antes detallados por parte del demandado LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS a la parte demandante LEASING BOLIVAR SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DAVIVIENDA SA EN EL TÉRMINO DE TRES (3) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Si no lo hiciere, de conformidad con el Artículo 308 del Código General del Proceso se ordenará la entrega de los bienes y se comisionará a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE CALI - SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA - SECRETARIA COMISIONES CIVILES - SUBSECRETARIA DE ACCESO A LOS SERVICIOS DE JUSTICIA, para que realicen 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 LEDESMA SUAREZ SAS HOY PEREZ GROUP SAS Y EN FAVOR DE la parte demandante LEASING BOLIVAR SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DAVIVIENDA SA se señalan como Agencias en derecho la suma de \$ 8.500.000 M/Cte.

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

NOTIFÍQUESE,

El Juez,


LEONARDO LENIS

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
038 27 MAY 2020

Eda.

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
EN ESTADO Nro. 38 DE HOY 16 MAR 2020
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.
DANIEL ARTURO DIAZ JOJOA
Secretario