REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia No.119

Cali, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)
Radicación 760013103008 2020-00137-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN MUEBLE, DADO EN ARRENDAMIENTO, instaurado por la entidad BANCO BBVA COLOMBIA contra JUAN FRANCISCO HILARON RIVERA RAMÍREZ a fin de obtener la declaratoria de terminación del contrato de leasing financiero No. 07469600341544 celebrado respecto del bien inmueble**,** por el incumplimiento del mismo.

ANTECEDENTES:

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

1.- La entidad BANCO BBVA COLOMBIA, dio en arrendamiento financiero a la parte demandada contra JUAN FRANCISCO HILARON RIVERA RAMÍREZ, el bien inmueble:

- Casa de habitación de dos plantas, junto con lote de terreno sobre el cual se encuentra construido, ubicada en la calle 53 Norte No.3 AN -64 Barrio la FLORA de la ciudad de Cali, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la escritura pública No.1443 de 22 de abril de 2017 de la notaria cuarta del círculo de Cali, con

matrícula inmobiliaria No. 370-270336 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

Así mismo se solicita la consecuencial restitución del referido inmueble y la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

2.- El arrendatario se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento para el contrato No. 07469600341544 por la suma de **$2.027.301.91**., e incurrió en Mora desde el 29 de junio de 2019 al 28 de agosto de 2020 y sucesivamente de acuerdo a lo narrado en la demanda, debiendo a la fecha un total de 14 cánones de arrendamiento, y los que se causen con posterioridad.

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

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda por auto de fecha 16 de septiembre de 2020, fue notificada personalmente al demandado como lo estipula el decreto 806 del 2020, el día 18 de septiembre del 2020, vencido el término para contestar no hubo pronunciamiento alguno.

En tal virtud ha pasado el presente asunto a despacho a fin de que se profiera el respectivo fallo y como quiera que no se observa ninguna causal que pueda invalidar lo actuado a ello se procede previas las siguientes

C O N S I D E R A C I O N E S:

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 1º 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 por espacio de catorce (14) cánones desde el 29 de junio de 2019 al 28 de agosto de 2020 y sucesivamente de acuerdo a lo narrado en la demanda.

Por su parte la parte demandada, fue notificada de manera personal el día 18 de septiembre de 2020, quien no contesto la demanda ni propuso excepciones.

Se ha acompañado con la demanda un (1) contrato de leasing financiero No. 07469600341544 mediante el cual se demuestra la relación contractual entre las partes entidad BANCO BBVA COLOMBIA, quien dio en arrendamiento financiero a la parte demandada JUAN FRANCISCO HILARON RIVERA RAMÍREZ, 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 JUAN FRANCISCO HILARON RIVERA RAMÍREZ, ha incumplido el contrato de leasing Financiero al incurrir en mora en el pago de los cánones desde el mes de agosto de 2019, 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 1º del parágrafo 3º 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 junio de 2019 y los que se llegaren a causar 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 del bien dado 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:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar TERMINADO el contrato de leasing financiero No.07469600341544 Celebrado entre el BANCO BBVA COLOMBIA SA. Y el señor JUAN FRANCISCO HILARON RIVERA RAMIREZ, como arrendatario respecto del bien inmueble:

Del contrato de leasing financiero No.07469600341544

Casa de habitación de dos plantas, junto con lote de terreno sobre el cual se encuentra construido, ubicada en la calle 53 Norte No.3 AN -64 BARRIO LA FLORA DE LA CIUDAD DE CALI, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la escritura pública No.1443 de 22 de abril de 2017 de la notaria cuarta del círculo de Cali, con matrícula inmobiliaria No. 370-270336 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada restituir dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien antes relacionado objeto de este proceso.

TERCERO: CONDDENAR en costas a la parte demandada. Tásense como agencias en derecho la suma de $4.388.000.00 MCTE.

CUARTO: Hecho lo anterior, ARCHÍVESE el presente asunto, previa cancelación en los libros radicadores que se llevan en este despacho judicial

NOTIFÍQUESE

LEONARDO LENIS
F2 **JUEZ**
760013103008 2020-00137-00