REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia No. 003

Cali, diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Rad. 760013103008-2019-00278-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE LEASING FINANCIERO SOBRE BIEN INMUEBLE, DADO EN ARRENDAMIENTO, instaurado por la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A, obrando a través de apoderado judicial, en contra de CARLOS ARTURO BENAVIDES GARZON, a fin de que se declare judicialmente terminado el contrato de **LEASING FINANCIERO No. 001-03-0001000159 del 29 de abril de 2016**, por el incumplimiento de los mismos, sobre el siguiente bien inmueble descrito así:

Casa de habitación urbana; Área construida: 330.00 M2, ESTRATO 5, MATRICULA INMOBILIARIA: 370-17393 escritura pública N° 1.002, notaria, fecha: notaria 5 de Cali del 19 de abril de 2016, año construcción-vetustez: 1963, dirección: carrea 35 A N° 3-45 calles 3 y 4 oeste de Cali.

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

ANTECEDENTES:

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

se sintetizan:

1.- La entidad, BANCO DAVIVIENDA S.A dió en arrendamiento financiero a la parte demandada CARLOS ARTURO BENAVIDES GARZON, el siguiente bien inmueble:

Casa de habitación urbana; Área construida: 330.00 M2, ESTRATO 5, MATRICULA INMOBILIARIA: 370-17393 escritura pública N° 1.002, notaria, fecha: notaria 5 de Cali del 19 de abril de 2016, año construcción-vetustez: 1963, dirección: carrea 35 A N° 3-45 calles 3 y 4 oeste de Cali**,** contrato iniciado el 29 de abril de 2016, por un término de ciento veinte (120) meses, con un canón inicial para el contrato **No. 001-03-0001000159 de $3.500.000.oo**.

2.- El arrendatario se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento para el contrato No. **001-03-0001000159** por la suma de **$ de $3.500.000.oo**., y sucesivamente de acuerdo a lo narrado en la demanda desde el mes de mayo de 2019, debiendo a la fecha un total de 5 cánones de arrendamiento, y los que se causen con posterioridad por la suma de **$20.536.590.oo**., y sucesivamente de acuerdo a lo narrado en la demanda desde el mes de mayo de 2019.

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

ACTUACIÓN PROCESAL

a).- Se admitió la demanda el 25 de octubre de 2019 y se ordenó su notificación.

b).- Se envió la citación del Art. 291 y 292 del C.G.P., a la dirección suministrada por la parte demandante en la demanda, donde fue posible la ubicación de la parte demandada y compareció allegando poder mediante el cual solicito la suspensión del proceso y la notificación del auto admisorio por conducta concluyente.

c).- Dando cumplimiento al acuerdo entre las partes de la petición de suspensión del proceso por el termino de dos (2) meses, fue ordenado por auto

de fecha 7 de julio de 2020, y se ordenó la notificación del demandado por conducta concluyente.

c).- Posteriormente la parte demandante dentro allego escrito mediante el cual manifiesta que por encontrarse precluido el termino de suspensión se reanude el trámite del proceso, y teniendo en cuenta que 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,

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 de los contratos de leasing financiero causados por espacio cinco (5) cánones para el contrato, desde el 29 de mayo de 2019, al 29 de septiembre de 2019, y sucesivamente.

Por su parte el demandado, fue notificado por conducta concluyente de acuerdo al auto de fecha 7 de julio de 2020, y dentro del término oportuno no contesto la demanda ni propuso excepciones.

Se ha acompañado con la demanda un (1) contrato de leasing financiero No. **. 001-03-0001000159 del 29 de abril de 2016** mediante el cual se demuestra la relación contractual entre las partes entidad BANCO DAVIVIENDA S.A contra CARLOS ARTURO BENAVIDES GARZON, 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 señor CARLÑOS ARTURO BENAVIDES ha incumplido el contrato de leasing Financiero al incurrir en mora en el pago de los cánones desde el mes de mayo 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 mayo 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 inmueble 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. **. 001-03-0001000159 del 29 de abril de 2016** suscrito entre la entidad BANCO DAVIVIENDA S.A en su calidad de arrendador obrando a través de apoderado judicial en contra de CARLOS ARTURO BENAVIDES GARZON, como locatario.

SEGUNDO.- ORDENASE la restitución del bien inmueble antes detallado por parte del demandado, a la parte demandante, en el término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Si no lo hiciere, se Comisiona a la SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DEL MUNICIPIO DE CALI =REPARTO= para que realicen 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.- HECHO LO ANTERIOR, ARCHIVESE lo actuado previa cancelación de la radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

LEONARDO LENIS
JUEZ
760013103008-2019-00278-00

F2