



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021)
Rad. 760013103008-2020-00017-00

SENTENCIA #020

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE instaurado por BANCOLOMBIA SA como arrendador, obrando a través de apoderado judicial, en contra de JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL como locatario, en procura de que se DECLARE JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL NO FAMILIAR #150160 por mora en el pago de los cánones pactados. Se solicita se ordene la restitución y entrega del bien inmueble arrendado y se condene en costas al demandado.

ANTECEDENTES:

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

- 1.- El demandado JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL suscribió CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL NO FAMILIAR #150160, el día 6 de marzo de 2013 con LEASING BANCOLOMBIA SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, en virtud del cual el BANCO entregó al locatario a título de arrendamiento financiero el bien ubicado en la Calle 21 N #9N-50 Apartamento 510 “Edificio Bali Apartamentos” en Cali, identificado con matrícula inmobiliaria #370-835797 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- 2.- Se pactó un canon con modalidad mes vencido, un primer canon ordinario pagadero el 23 de mayo de 2013 y así sucesivamente, para un total de 240 cánones.
- 3.- El arrendatario ha incumplido los pagos desde el 23 de agosto de 2019 y hasta el 23 de enero de 2020 para un valor total de \$4.305.333.00
- 4.- Mediante Escritura Pública No. 1124 del 30 de septiembre de 2016 de la Notaría 14 de Medellín se formalizó la fusión entre BANCOLOMBIA SA y LEASING BANCOLOMBIA SA.

5.- El locatario JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL renunció a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de incumplimiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por reparto efectuado el 24 de enero de 2020 correspondió a este Despacho la presente demanda; se admitió por auto #07 del 4 de febrero de 2020 y se ordenó la notificación al demandado.

El 15 de diciembre de 2020 se envió la notificación ordenada por el Decreto 806 de 2020 a la dirección electrónica del demandado jhonfrear@hotmail.com; el informe de correo indicó “Mensaje enviado 2020/12/15. 15:57:23. Acuse recibo 2020/12/15. 15:57:50 y Lectura del mensaje 2020/12/16. 08:35:27”. Vencido el término para contestar, no hubo pronunciamiento.

Por lo tanto, encontrándose el demandado JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL 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 de arrendamiento financiero Leasing 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 arrendamiento financiero leasing 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 del contrato de arrendamiento financiero leasing señalado en la demanda y por ende se realice la entrega de los bienes inmuebles objeto de dicho contrato.

La pretensión del actor se basa en el hecho de que el arrendatario ha incumplido el contrato de leasing al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 23 de agosto de 2019.

Por su parte, se observa que el demandado JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL se notificó a través de su dirección de correo electrónico enviado el 15 de diciembre de 2020 y guardó silencio.

Se ha acompañado con la demanda un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING HABITACIONAL NO FAMILIAR #150160 destinado a vivienda familiar, con el que se demuestra la relación contractual entre las partes BANCOLOMBIA SA en su calidad de arrendador quienes entregan a JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL en su condición 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 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 el arrendatario incurrió en la mora en el pago de los cánones causados desde agosto 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 del contrato y como consecuencia ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento a través de la modalidad de leasing Habitacional, 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 REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL NO FAMILIAR #150160, firmado el día 6 de marzo de 2013, entre JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL y BANCOLOMBIA SA antes LEASING BANCOLOMBIA SA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, por el siguiente bien: Apartamento 510 ubicado en la Calle 21 N #9N-50 Edificio “Bali Apartamentos” en Cali, identificado con matrícula inmobiliaria #370-835797.

SEGUNDO.- ORDENAR la restitución del bien inmueble antes detallado por parte del demandado JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL a la parte demandante BANCOLOMBIA 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 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 JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL Y EN FAVOR DE la parte demandante BANCOLOMBIA SA se señalan como Agencias en derecho la suma de \$4.500.000.00 M/Cte.

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


LEONARDO LENIS
JUEZ
760013103008-2020-00017-00

Eda.

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
CALI VALLE**

**NOTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD
DECRETO 806 DE 2020**

DEMANDADO NOTIFICADO	JHON FREDY ARIAS ARISTIZABAL
PROVIDENCIA NOTIFICADA	AUTO ADMISORIO #07 DEL 4 DE FEBRERO DE 2020 (folio 44)
FECHA ENTREGA CORREO	15 DE DICIEMBRE DE 2020
2 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES AL ENVÍO DEL MENSAJE	16 y 18 DE DICIEMBRE DE 2020
20 DÍAS PARA CONTESTAR O EXCEPCIONAR	12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 y 29 de ENERO; 1, 2, 3, 4, 5 Y 8 FEBRERO DE 2021

Nota. Se deja constancia que NO CORREN LOS TÉRMINOS los días 16, 17, 23, 24, 30 Y 31 DE ENERO; 6 Y 7 DE FEBRERO DE 2021 (Sábados y domingos).

El día 17 de diciembre de 2020 por ser día del poder judicial. Los días 19 de diciembre de 2020 al 11 de enero de 2021 por vacancia judicial. Los días 16 de marzo al 30 de junio de 2020 no corrieron los términos por pandemia de Covid 19.

DANIEL ARTURO DIAZ JOJOA
SECRETARIO

RAD. 2020-00017-00

Eda.