

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D.C, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref. No. 2022-00968.

Radicado No.: 11001-31-03-019-2022-00968-00
Demandante: Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo.
Demandado: Carlos Mauricio Rojas Camacho.
Proceso: Verbal de restitución de tenencia de inmueble.
Instancia: Única instancia.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede este despacho a decidir de fondo el proceso de la referencia, emitiendo el fallo de primera instancia que dirime la controversia surgida entre las partes, teniendo en cuenta lo siguiente:

II. ANTECEDENTES:

2.1. PRETENSIONES:

EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO actuando por conducto de apoderada judicial, formuló demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado por contrato de leasing contra Cesar Mauricio Rojas Camacho, a fin de que se declara la terminación del contrato de arrendamiento financiero celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 34-43 Apto 302 B/Alfonso López – Edificio Multifamiliar Beula P.H. de Bucaramanga (Santander) y en consecuencia, se ordenara su restitución real y material, invocando como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2.2.- DE LOS HECHOS

Se afirmó, para sustentar las súplicas varios hechos, que el Despacho sintetiza de la siguiente forma:

2.1.- Mediante documento privado de fecha 3 de julio de 2018 las partes celebraron un contrato de leasing habitacional No. 201801549-3, en el que la demandante funge como entidad autorizada con atribuciones de arrendadora y la demandada como locataria con relación al inmueble Apartamento 302, que hace parte del Edificio Multifamiliar Beula P.H. ubicado en la Carrera 7 No. 34-43 Apto 302 de Bucaramanga - Santander identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-413803.

2.2.- El convenio en comento se celebró por la suma de \$138.000.000 que en UVR equivalen 539,599.8867 por el término de 360 meses contados a partir del 5 de septiembre de 2018, correspondiendo el pago del primer canon la suma de \$1.206.966,19.

2.3.- El demandado incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el 6 de febrero de 2022 sin que se haya puesto al día con la obligación.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.- Mediante proveído de fecha 7 de diciembre de 2022 se admitió la demanda de referencia y de la misma se ordenó su traslado a la parte demandada, de esta manera notificada, dentro del término de ley guardó silencio.

3.2. El demandado se notificó en la forma prevista en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, quien dentro del término para ejercer su defensa guardó silencio.

IV. PROBLEMA JURÍDICO:

El problema jurídico a resolver en este caso es determinar si hay lugar a la terminación del contrato de leasing ajustado entre las partes y en consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

V. CONSIDERACIONES

5.1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto dejado a su consideración.

5.2. Aclarado lo anterior, entra, entonces, el Juzgado a analizar la viabilidad de las pretensiones de la demanda y para el efecto, es necesario señalar que, aunque el contrato de leasing comporta ciertas particularidades que lo hacen diferente a otros negocios jurídicos regulados por la ley y no puede ser gobernado exclusivamente por las normas que son propias de negocios típicos, lo cierto es que, si guarda algunas semejanzas con otros contratos, como el de arrendamiento, por lo tanto, en materia procesal es dable aplicar las disposiciones atinentes a dicho acuerdo, en particular lo consagrado en el artículo 385 de la ley adjetiva.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en el estudio de una acción constitucional, señaló: *“la disposición en comento se refiere, exclusivamente, a la “restitución” que tiene como báculo el arrendamiento; de suerte que el pleito originado en un “leasing” se regula, inicialmente, por el artículo 385 ibídem, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente.”*¹²

Bajo esta perspectiva, cumple precisar que para que prospere la acción de restitución de inmueble arrendado, que implica no solo la terminación del convenio de alquiler, sino la orden de restitución del bien por parte del demandado, debe acreditarse principalmente los siguientes presupuestos:

(i) La existencia de un contrato de arrendamiento; y
nEl incumplimiento del arrendatario en alguna de sus obligaciones.

5.3. Frente a la primera exigencia, el artículo 384 del Código General del Proceso, si bien exige para promover el proceso de restitución de inmueble

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia STC5878-2020, M.P. Luis Armando Tolosa.

arrendado aportar con la demanda la prueba del contrato, lo permite hacer de varias formas, con la "*prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*". (Numeral 1°).

En otras palabras, dicho convenio puede demostrarse por cualquiera de los medios previstos en la ley adjetiva, incluyendo la prueba sumaria.

5.3.1. En el sub-lite, la parte demandante, con miras a demostrar la existencia del convenio de arrendamiento, aportó el contrato de leasing No.201801549-3 celebrado por las partes del litigio mediante el cual Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo entregó a Cesar Mauricio Rojas Camacho, en calidad de locatario la tenencia del bien inmueble tipo ubicado en la dirección CARRERA 7 #34-43 AP 302 B\ ALFONSO LOPEZ - EDIFICIO MULTIFAMILIAR BEULA P.H. de BUCARAMANGA, SANTANDER, y éste a su vez, se comprometió a pagar durante el término de ejecución, trescientos sesenta (360) cánones por la suma \$1'206.966,19 cada uno. Documento que reviste pleno valor probatorio en la medida que no fue desconocido o tachado de falso por la parte demandada (art. 246, C.G.P.).

Con lo anterior se acredita a cabalidad la existencia de la relación jurídica entre las partes, la legitimación que les asiste en el presente asunto y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador) y la de pagar por ese goce o servicio (arrendatario).

5.3.2. Aclarada la vida del contrato y sus condiciones, de acuerdo a las pruebas obrantes en el expediente, debe revisarse el segundo presupuesto, esto es, el incumplimiento de la convención por parte del locatario demandado.

Frente a este debe señalarse que el extremo pasivo del litigio no ejerció ningún tipo de oposición dentro de la oportunidad procesal pertinente y además conforme a lo dispuesto en el numeral 3° de del artículo 384 antes citado, según el cual "*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*", por lo que es viable acceder a las pretensiones del libelo introductor y dictar la determinación que en derecho corresponde.

4.5. En ese orden de ideas, se accederá a las peticiones de la demanda, esto es, se declarará la terminación del contrato y se ordenará la restitución del predio.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto anteriormente, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing No. 201801549-3 celebrado entre FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO y Carlos Mauricio Rojas Camacho sobre el inmueble Apartamento 302 que hace parte del Edificio Multifamiliar Beula P.H. ubicado en la Carrera 7 No. 34-43 Apto 302 de Bucaramanga - Santander.

Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** al demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituir el inmueble Apartamento 302 que hace parte del Edificio Multifamiliar Beula P.H. ubicado en la Carrera 7 No. 34-43 Apto 302 de Bucaramanga - Santander.

En caso de no verificarse la entrega real y material se librará despacho comisorio al Juez Civil Municipal de Bucaramanga - Reparto, con amplias facultades, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso, para que lleven a cabo la diligencia en comento.

SEGUNDO: condenar en costas de este proceso a la parte demandada, en la suma de 1'000.000.

Notifíquese y cúmplase,²

IRIS MILDRED GUTIÉRREZ

² Esta providencia se notificó por estado No. 116 de 2 de octubre de 2023.

JUEZ

Firmado Por:

Iris Mildred Gutierrez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 019

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c86014e4be243df4832ab6468962a096a9f4e6725ef2e7cb0aa60d51e5f3db69**

Documento generado en 29/09/2023 03:57:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>