

SENTENCIA No.
RAD. 760013103004-2021-00164-00
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022)

I. Asunto a resolver.

Proferir decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal de Restitución de tenencia, instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra la señora LILIA MARIA ZUÑIGA BOTERO.

II. Antecedentes.

1. De la demanda.

Mediante apoderada judicial de BANCO DAVIVIENDA S.A. demandó a la señora LILIA MARIA ZUÑIGA BOTERO, para que se declare la terminación del contrato de leasing Habitacional No. 06001016001482761 suscrito el 23 de septiembre de 2008, como consecuencia se ordene la restitución de los siguientes bienes inmuebles:

- Apartamento No. 304, Garaje 136 y Deposito 136, del Edificio 1 Conjunto residencial El Bosque, ubicado en la Calle 28 No. 85C-30 de esta ciudad, con M.I. No. 370-776353, 370-776299 y 370-776313 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. De los hechos.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los hechos que a continuación se compendian:

- Que entre la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A., y la señora LILIA MARIA ZUÑIGA BOTERO, celebraron contrato de Leasing identificado con el número 06001016001482761 suscrito el 23 de septiembre de 2008 con un plazo inicial de 180 meses.
- Que la demandada se encuentra en mora de cancelar el valor de los cánones de arrendamiento desde el 23 de mayo de 2019, circunstancia que da lugar conforme al contrato de Leasing Financiero suscrito, el arrendador exija por vía judicial la restitución de los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero.

3. Actuación Procesal.

La demanda fue presentada el 15 de julio de 2021, profiriéndose auto admisorio de la misma el 29 de julio siguiente, el cual le fue notificado a la parte demandante por estado de fecha 04 de agosto del mismo año y a la demandada conforme lo establece el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020, quien no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3° del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos para la válida configuración de la relación jurídico-procesal, lo que conlleva a que se pueda decidir de fondo el asunto planteado. Igualmente las partes están legitimadas en causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento financiero o leasing de que da cuenta la demanda.

2. Problema Jurídico.

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de Leasing objeto de este proceso y como consecuencia, a ordenar la restitución de los bienes inmuebles a la sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A.

3. De la Restitución de Tenencia.

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago¹, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

¹ Sentencia C-122 de 2004, precisa así: "los numerales 2 y 3 del párrafo 2 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establecen que en las demandas de restitución de inmueble arrendado por falta de pago, el arrendatario demandado sólo podrá ser oído en el proceso si presenta la prueba documental, en que obre el pago correspondiente a los tres últimos períodos"

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada *per se* la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que *“Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago”*².

Por otra parte los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación del mismo.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerlo como plena prueba.

4. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing habitacional No. 06001016001482761 suscrito el 23 de septiembre de 2008, causal que no fue desvirtuada por la arrendataria, por cuanto una vez notificada no formuló excepción alguna con esa finalidad.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del Art. 384 del C. G del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de leasing, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo ésta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

De conformidad con lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas. Marzo y Abril de 1.956 G.J.T.LXXXII, Nums 2165 y 2166.

RESUELVE:

1°.- DECLARAR terminado del contrato de leasing No. 06001016001482761 suscrito el 23 de septiembre de 2008, entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y la señora LILIA MARIA ZUÑIGA BOTERO, como arrendadora la primera y arrendataria la segunda, sobre los bienes descritos en el contrato.

2°.- ORDENAR a la demandada señora LILIA MARIA ZUÑIGA BOTERO restituir a la sociedad demandante los inmuebles, cuyas características aparecen consignadas en el numeral primero de los hechos de la demanda genitora de este proceso, lo cual deberá hacer dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

3°.- Si no hiciere dicha entrega en el término concedido, procédase a la restitución con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, para lo cual se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales que fueron creados para el conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios en Cali (Acuerdo PCSJA20-11650 de oct. 28 de 2020), para la entrega definitiva del bien inmueble, a quien se le libraré el despacho comisorio con los insertos del caso.

3.- CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de **\$8.442.000,00** por concepto de agencias en derecho.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

El Juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **092** DE HOY **Jun- 21-2022**

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria