



RADICADO: 08 001 40 53 008 2021 00414-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S. A.
DEMANDADO: EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA. NOVIEMBRE SIETE (7) DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble dado en contrato de arrendamiento leasing instaurado por BANCO DAVIVIENDA SA, a través de apoderada judicial, contra EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06002027900134972 del inmueble ubicado en la CARRERA 27 No. 47 - 47 APARTAMENTO 0737 TORRE 05 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO SEGUNDA ETAPA UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-502096 celebrado entre las partes, y se condene a la parte demandada a restituir el bien inmueble a que se refiere dicho contrato, y al pago de las costas del proceso.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que se celebró, mediante documento privado No. 06002027900134972 de fecha 23 de diciembre de 2015, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con el demandado EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI arrendatario / locatario sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 27 No. 47 - 47 APARTAMENTO 0737 TORRE 05 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO SEGUNDA ETAPA UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-502096.

Indica que el contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 240 meses, contados a partir del 23 de diciembre de 2015 y el arrendatario, se obligó a pagar por el arrendamiento, como canon mensual la suma de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.350.000,00). Pago que debían efectuar por cada MES VENCIDO, contemplando la OPCIÓN DE COMPRA.

Sostiene que, el valor TOTAL de dicho contrato, al momento de suscribirse era de NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$91.558.400,00) Moneda Legal Colombiana, de los cuales a hoy adeuda la suma de capital OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL ONCE PESOS CON VEINTITRÉS CENTAVOS (\$85.199.011,23), más intereses corrientes de mora y seguros.

Afirma que la parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de



arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del día septiembre 23 de 2020, adeudando 10 (DIEZ) cánones para un total \$13.500.000,00 a la fecha, más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados y costos de Cobranza.

IV PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero Leasing sobre el bien inmuebles objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución.

V ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de restitución de bienes inmueble dado en arrendamiento leasing se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI, personalmente mediante correo electrónico entregado el día 22 de julio de 2022, de conformidad con el artículo 8º del Decreto 806 de 2020, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

VI CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y domicilio de la parte demandada. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

El contrato de leasing es un tipo de contrato de carácter comercial innominado, pues en Colombia no se encuentra regulado por las normas del código de comercio, mediante el cual se entrega un bien a una persona para que la use con la obligación de pagar un canon de arrendamiento durante un tiempo determinado, cuando dicho tiempo termine, la persona tendrá la facultad de adquirir el bien pagando un precio o podrá devolverlo. El arrendatario tiene la facultad de adquirir la propiedad del bien.

Al ser de carácter innominado, nos remitimos a lo dispuesto en el Código Civil frente al contrato de arrendamiento, que en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un 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.”*.



Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

En el caso bajo examen, la parte demandante convocó a la parte demandada (arrendatario) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega de los bienes descritos en la demanda.

Como bien es sabido, el artículo 164 del CGP señala que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”*, consagrándose así un estado de necesidad probatoria para que el operador judicial pueda proferir un fallo judicial de instancia, siendo que dichas pruebas producidas en el proceso son de vital importancia para llevar un grado de certeza o convencimiento al funcionario judicial, acerca de los hechos base, ya sea de las pretensiones, excepciones, etc.

Por su parte, el artículo 167 ibídem, estipula que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*, constituyéndose una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que por obvias razones son las más interesadas en demostrar los hechos soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso.

En ese orden de ideas, el artículo 384 del CGP, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*.

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato suscrito entre BANCO DAVIVIENDA SA, en calidad de arrendador y EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI, en calidad de locatario o arrendatario, obrante con los anexos de la demanda.

En el sub-exámine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde septiembre de 2020.

En armonía con lo anterior, en el contrato de arrendamiento financiero de leasing se estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente, por parte del arrendador, el contrato de leasing, y al respecto la cláusula 26 dispone como tal: *Por la mora en el pago de los cánones”*.

Al respecto, como ya se dijo, la demanda fue notificada a la parte demandada, quien transcurrido y vencido el término legal, no hizo uso del traslado que consagra la ley para estos casos, según lo preceptuado en el artículo 369 del CGP, para oponerse a las pretensiones.



Ante el silencio legal de la parte demandada y al estar demostrado el vínculo jurídico - contractual de las partes, son motivos por los cuales este Despacho considera demostrada la causal que determina la respectiva acción y de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 384 de la norma procesal civil que dispone: "Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.", por lo que dicha pretensión está llamada a prosperar y así se indicará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de leasing No. 06002027900134972 suscrito entre BANCO DAVIVIENDA SA, en calidad de arrendador, y EFRAIN EDUARDO GONZALEZ CASSIANI en calidad de locatario o arrendatario.
2. Ordenar la restitución a favor de BANCO DAVIVIENDA SA, del bien inmueble ubicado en la CARRERA 27 No. 47 - 47 APARTAMENTO 0737 TORRE 05 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO SEGUNDA ETAPA UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-502096.
3. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla, para dar cumplimiento a la diligencia de lanzamiento, con facultades para subcomisionar en la alcaldía de la localidad donde se ubica el inmueble o a la autoridad que estime pertinente, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia. Librese el despacho comisorio de rigor.
4. Condenar en costas a la parte demandada.
5. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 3 SMMLV (Art. 366 Núm. 4° del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ