



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 146

Santiago de Cali, dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN.
DEMANDANTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
DEMANDADO: JORGE LUIS PEÑA CORTÉS.
RADICACIÓN: 760013103012-2020-00192-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la sociedad demandante y el demandado dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, con fundamento en el contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar No. 2622 suscrito por las partes el día 12 de agosto del año 2016, mismo que se refiere a los bienes inmuebles denominados como apartamento 901 y garaje 08 del Edificio el Retiro ubicado en la avenida 4 norte No. 4N – 02/04/08 de la ciudad de Cali, los cuales se identifican con el número de matrícula inmobiliaria 370-132167 y 370-132158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

Hechos y Pretensiones.

El señor JORGE LUIS PEÑA CORTÉS identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.698.925, celebró contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar No. 2622, mediante documento privado de fecha 12 de agosto de 2016 con la sociedad BANCO COLPATRIA MULTIBANCA hoy SCOTIABANK COLPATRIA S.A., identificada con el NIT 860.034.594-1 como arrendador sobre los bienes inmuebles ubicados en la Avenida 4 Norte No. 4N – 02/04/08 de la ciudad de Cali, descritos como APARTAMENTO 901 y GARAJE 08 del EDIFICIO EL RETIRO, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-132167 y 370-132158 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

En el contrato de leasing habitacional se celebró por el término de ciento ochenta (180) meses contados a partir del día 12 de septiembre del año 2016 hasta el 12 de septiembre del año 2031, y el locatario se obligó a pagar el canon mensual correspondiente a lo establecido en el anexo de condiciones que hace parte integral del contrato, pago que debía efectuar el día doce (12) de cada periodo mensual.

De acuerdo a los hechos de la demanda, el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente al mes de enero de 2020, adeudando un total de 10 cánones a la fecha de la presentación de la demanda.

Solicita la parte demandante que se declare la terminación del contrato de Leasing habitacional No. 2622 celebrado entre el SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y el señor JORGE LUIS PEÑA CORTÉS en calidad de locatario por el no pago oportuno de los cánones mensuales convenidos.

Igualmente que se condene al demandado a restituir a la sociedad demandante los bienes inmuebles ubicados en la Avenida 4 Norte No. 4N – 02/04/08 de la ciudad de Cali, descritos como APARTAMENTO 901 y GARAJE 08 del EDIFICIO EL RETIRO.

2. Contestación y excepciones.

El demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS fue notificado de la admisión de la demanda de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 806 del año 2020 mediante mensaje de datos enviado al correo electrónico jorgepenacortes@gmail.com el día 09 de diciembre del año 2020, el cual cuenta con acuse de recibido certificado de la misma fecha.

Posteriormente, mediante correo electrónico de fecha 28 de enero de 2021, el demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS, actuando en nombre propio, contestó la demanda indicando que se opone a no ser escuchado en el curso de este trámite judicial como quiera que en la contestación se acompañan los respectivos recibos de pago de las cuotas supuestamente en mora, por lo cual no es posible dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del Código General del Proceso.

Además de lo anterior, propuso las excepciones de mérito denominadas "inexistencia de incumplimiento en el pago de los cánones y aplicación subsidiaria de las reglas especiales para los contratos de leasing".

I. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del 10 de noviembre de 2020, ésta es admitida mediante auto de fecha 11 de noviembre del mismo año, y el demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS fue notificado del auto admisorio el día 09 de diciembre de 2020 de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 806 de junio de 2020.

Ahora bien, el demandado se ha pronunciado frente a los hechos y pretensiones de la demanda sin acreditar el pago de los cánones adeudados; lo cual acarrea la aplicación de lo dispuesto en el numeral 4° al Art. 384 del Código General del Proceso, como se explicara más adelante.

En ese orden de ideas, pasa el proceso a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda, a lo cual se procede teniendo como fundamento las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse. La demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso. El Juez es competente para conocer de éste asunto en razón de la cuantía; las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y están debidamente representadas.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba entre quienes tengan la calidad de arrendador y locatario, personas que se encuentran legitimados para intervenir en el mismo, analizando entonces el mentado elemento de legitimación en la causa, se tiene de las pruebas que obran en el expediente digital, que la sociedad demandante es la arrendadora de los bienes a restituir y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que el señor JORGE LUIS PEÑA CORTÉS; es el arrendatario o locatario en el contrato de leasing que se debate y es obligado a entregar los bienes objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento financiero, es atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal, puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas y es de adhesión.

Se tienen como elementos que hacen parte del negocio jurídico que originó la controversia aquí planteada, representados por una parte, por la demandante quien tiene la calidad de arrendadora del bien inmueble; por otro lado la demandada identificada en la relación contractual como el arrendatario o locatario y quien ejerce la tenencia sobre el bien y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de leasing habitacional.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó el contrato de Leasing Habitacional antes mencionado, y según los hechos, el demandado incurrió en mora desde el mes de enero del año 2020.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento financiero descrito con anterioridad líneas arriba, y hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el Art. 384 del C. General del Proceso.

Con los documentos anteriores se acredita la existencia de la relación jurídica entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 384 *ibídem*.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C. General del Proceso, aplicable a éste

asunto, dice: "Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1º.- Demanda. A la demanda deberá acompañarse 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...".

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de mora en el pago de los cánones argumentados por la sociedad demandante.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: "El arrendatario es obligado al pago del precio o renta..." Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 ibídem.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato, a quien debe pagarse el canon, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario o locatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria, para este caso el señor JORGE LUIS PEÑA CORTÉS y es a esta parte a quien corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Lo anterior, guarda relación con lo dispuesto en el numeral 4º del Art. 384 del Código General del Proceso, el cual dispone lo siguiente: "**Contestación, mejoras y consignación.** Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, estè 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 aquel. 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 hiciera 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. Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante..." Subrayado fuera del texto.

Dicha limitación a la defensa dispuesta por el legislador, ha sido objeto de análisis incluso por la Corte Constitucional, Corporación que mediante sentencia T-427 de 2014 con ponencia del Dr. Andres Mutis Vanegas, expreso lo siguiente:

En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son constitucionales. La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del "no pago de los cánones" es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales...

Subrayado fuera del texto.

De conformidad con lo anterior, si la demanda tiene como motivo la mora en el pago, el demandado para poder ser escuchado debe pagar los cánones o valores adeudados, y además, seguir consignando todas los cánones que se causen durante la duración del proceso, sumas que deben quedar a disposición del despacho hasta tanto se resuelva de fondo el asunto.

En el caso bajo estudio, el demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS se encuentra debidamente notificado bajo los presupuestos legales establecidos en el decreto 806 de junio de 2020, y pese a que en la contestación de la demanda señalo encontrarse al día en el pago de los cánones adeudados, dicha situación no se encuentra acreditada en debida forma.

Se observa que al momento de la presentación de la demanda la sociedad SCOTIABANK COLPATRIA S.A. señalo que el accionante se encontraba en mora en los cánones de arrendamiento comprendidos desde el mes de enero hasta el mes de octubre del año 2020, por un valor acumulado de \$27.985.029 MCTE, mientras que el demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS ha presentado un recibo de pago por valor de \$ 15.900.000 MCTE, sin que sea posible establecer a que cánones adeudados fue aplicado dicho pago, el cual claramente resulta insuficiente para desvirtuar la mora predicada por el extremo activo.

Este despacho, en aras de garantizar el debido proceso a la parte demandada, requirió a la sociedad demandante en aras de que informara al despacho el estado actual de las obligaciones a cargo del señor JORGE LUIS PEÑA CORPTÉS, sobre lo cual la entidad financiera ha manifestado mediante certificación de fecha 27 de abril de 2021 que el contrato de leasing habitacional No. 2622 presenta una mora de 319 días.

Sumado a ello, el demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS no ha acreditado al despacho haber cancelado los cánones de arrendamiento que se han causado durante el transcurso de este proceso, es decir, desde el mes de noviembre de 2020 hasta la fecha, por lo cual, es menester dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 4° del Art. 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE 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. 2622 celebrado entre la sociedad SCOTIABANK COLPATRIA S.A. identificada con el Nit 860.034.594-1 como arrendadora y el señor JORGE LUIS PEÑA CORTÉS identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.698.925 como arrendatario o locatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles descritos en el referido contrato.

SEGUNDO: Ordénese al demandado JORGE LUIS PEÑA CORTÉS identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.698.925 como arrendatario o locatario, a restituir los bienes inmuebles dados en arrendamiento ubicados en la Avenida 4 Norte No. 02/04/08 de la ciudad de Cali, identificados como APARTAMENTO 901 y GARAJE 08 del EDIFICIO EL RETIRO, los cuales se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-132167 y 370-132158 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, y entregarlos de manera voluntaria dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo a la parte demandante o quien sus derechos represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE (REPARTO) con ese propósito, igualmente se le faculta para subcomisionar a la entidad disponible o asignada, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se libraré Despacho Comisorio.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$3'000.000 M/CTE.

CUARTO: Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE,


CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

