RADICADO: 2022-0395
PROCESO: VERBAL RETITUTCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT.860.034.594-1
DEMANDADO: CAROLINA ISABEL VANEGAS VALENCIA C.C. 1.143.117.684

Informe Secretarial. Señor juez a su despacho proceso de restitución de bien inmueble, donde el apoderado de la parte demandante aporta las constancias de notificación judiciales de los demandante, los cuales dejaron vencer el traslado para contestar la demanda.
Sírvase proveer.
Soledad, 12 de septiembre de 2.023.

MARÍA FERNANDA REYES RODRIGUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD. SEPTIEMBRE DOCE (12) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).-

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir la SENTENCIA en el proceso de la referencia, una vez concluidas las etapas procesales que le preceden.

II. SINTÈSIS DE LA DEMANDA Y DE SU CONTESTACIÒN

- El BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., actuando por conducto de apoderado judicial, promueve demanda Verbal de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora CAROLINA ISABEL VENEGAS VALENCIA, mediante la cual pretende:

- Se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No.4664 de fecha 20 de febrero de 2.020, del SIGUIENTE inmueble: lote cuatro manzanas A Casa, ubicada en la carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con números de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos

- Como consecuencia solicita la restitución del inmueble identificado así dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia: carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con números de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla, ubicado en el MUNICIPIO DE SOLEDAD Atlántico alinderado de la siguiente manera:

Lote cuatro manzanas A Casa, ubicada en la carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con números de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla

- Que se condene en costas a la demandada.

Como hechos que soportan las pretensiones se expone los siguientes:

- La entidad demandante, BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., como entidad autorizada en virtud a la ley 795 de 2003 y el decreto2555 de 20110 celebró mediante documento privado No. 4664 de fecha 20 de febrero de 2020, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con los demandados CAROLINA ISABEL VENEGAS VALENCIA arrendatarios/locatarios sobre el siguiente bien inmueble: lote cuatro manzana A Casa, ubicada en la carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con número de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla. Que las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE ($2.086.981,59,oo), cánones que debían ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada período contractual.

- Que las partes convinieron en la cláusula séptima en el numeral a, numeral 1º del contrato que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, daría lugar al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

- Que Los Demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente a partir del 20 de abril de 2.022, los meses de, abril, mayo y junio de 2.022.

- Que ante el hecho de incumplimiento en el pago de los cánones adeudados la demandante el BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., solicitó la entrega del inmueble arrendado al arrendatario, quienes ante los requerimientos realizados se han negado a continuar con el pago de los cánones desconociendo los deberes que como arrendatario le corresponden.

La parte demandada señora CAROLINA ISABEL VENEGAS VALENCIA fueron notificados PERSONALEMTE, el 1 de diciembre de 2.022 y no contestaron la demanda.

III. CONSIDERACIONES

VALORACIÓN PROBATORIA

La parte actora acompañó como pruebas con la demanda copia del contrato de fecha 20 de febrero de 2.020 (folio electrónico 01, paginas No. 06 al 22), dicho documento fue aportado en la oportunidad probatoria a que se refiere el numeral 3 del artículo 84 del Código General del Proceso , razón por la cual son pruebas que deben ser apreciadas de acuerdo con lo dispuesto al artículo 173 del Código citado.

Estos documentos se presumen auténticos de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 446 de 1998, y el artículo 262 del Código General del Proceso, y fue aportado de manera oportuna, legal y regular al proceso, no fue tachados de falsos en la oportunidad a que se refiere el artículo 269 del C.G. del P., y por lo tanto se le da mérito probatorio.

RAZONAMIENTOS LEGALES

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales exigidos por la ley para el normal y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. Por la naturaleza, cuantía y domicilio de las partes este Despacho es competente para conocer de la demanda impetrada, existe además suficiente capacidad procesal y el libelo cumple las condiciones de ley.

Con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento de fecha 20 de febrero de 2.020, suscrito por las partes, el cual no fue tachado de falso, constituyendo plena prueba de la relación contractual.

El contrato de arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil colombiano, es un contrato en mediante el cual las dos partes adquieren una obligación recíproca; la una en conceder el goce de una cosa y la otra de pagar por ese goce.

En palabras más sencillas, el contrato de arrendamiento consiste en que el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo habite o lo explote comercialmente, y el arrendatario se compromete a pagar un determinado canon de arrendamiento como contraprestación.

Al respecto, sobre la restitución del bien inmueble arrendado, se encuentra consagrado en el artículo 384 del CGP, el cual contiene:

> "ART 384 CGP. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario restituya el inmueble arrendado se aplicaran las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerara como dirección de los

arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan acordado otra cosa.

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 restitución.
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda y se tramitara como excepción.

Si el demandado se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que se 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 el defecto anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres últimos periodos,, o si fuera el caso correspondientes de la consignación efectuada de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

Los cánones depositados en la cuenta de depósito judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en el caso contrario se entregaran inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará la entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregaran al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

[…]

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparación o cultivos pendientes, tal crédito se compensara con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquier otra condena que se haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisible la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación del proceso. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recurso. […] ”

En el Sub-examine, con la demanda se anexó contrato de arrendamiento celebrado entre entre BANCO COLPATRIA S.A. como arrendadora financiera o entidad autorizada y CAROLINA ISABEL VENEGAS VALENCIA como arrendatarios/locatarios, sobre el bien inmueble: lote cuatro manzana A Casa, ubicada en la carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con número de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla; se invoca como causal de terminación unilateral del mismo la MORA en cancelar los canones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente a los meses de Abril, mayo, junio del (2022), así que tratándose de tal, el demandado no será oído hasta tanto demuestre que se ha consignado a órdenes de este Juzgado, el valor total de los cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos o si fuere el caso, las correspondientes consignaciones efectuadas.

Por su parte, enseña el artículo 484 del C.G.P., parágrafo 3° que si el demandado no se opone en los términos del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Como quiera que, bien dentro del presente asunto el demandado se notifico pero no contesto la demanda, este Despacho considera que se cumplen los requisitos enunciados y, en consecuencia se procederá de conformidad.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE SOLEDAD administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

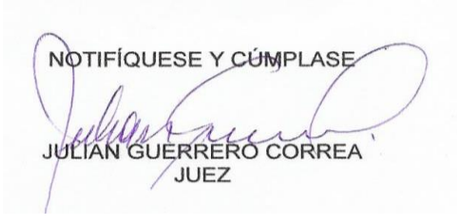
PRIMERO: Declarar terminado contrato de fecha 20 de febrero de 2.020 celebrado entre entre BANCO COLPATRIA S.A. como arrendadora financiera o entidad autorizada y CAROLINA ISABEL VENEGAS VALENCIA como arrendatarios/locatarios, sobre el bien inmueble: lote cuatro manzana A Casa, ubicada en la carrera 24 No. 73B-19 Soledad Atlántico con número de matrícula inmobiliaria 041-98160 medidas y linderos descritos en la escritura pública No. 0283 del 28 de enero de 2020, de la notaria tercera del circulo de Barranquilla.

SEGUNDO: Se ordenará la entrega del bien inmueble objeto de la Litis, de acuerdo a lo dicho en precedencia. Ordénese la practica de la diligencia de entrega del bien inmueble, comisionando para ello a la ALCALDIA DE SOLEDAD.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($3.480.000.oo) que equivalen a tres salarios mínimos legales vigentes, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016.

CUARTO: INFORMAR al demandante que el proceso se encuentra a su disposición en secretaria a fin de que aporte las expensas para su reproducción y se puedan expedir las copias auténticas solicitadas

QUINTO: Cumplido lo anterior archívese.



NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL