



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

1

SECRETARÍA. Montería, seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022). Pasa al Despacho de la señora juez el presente proceso, en el cual se encuentra notificada la demandada y presentó contestación de la demanda con excepciones previas, dentro del término legal, también se solicitó acumulación y suspensión del proceso. Sírvasse proveer.

El Secretario.
YAMIL MENDOZA ARANA

Montería, seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022).

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ENTREGADO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING)
DEMANDANTE	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT 8909039370
DEMANDADO	JULIÁN DÍAZ SIERRA CC 6891471
RADICADO	230013103003 2019 00260 00
ASUNTO	SENTENCIA ESCRITURAL
NUMERO	(001 CUARTO TRIMESTRE)

ASUNTO A DECIDIR

Visto el anterior informe Secretarial, procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado adelantado por ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A contra JULIÁN DÍAZ SIERRA.

ANTECEDENTES

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., NIT 8909039370 a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de un bien inmueble (local comercial) entregado en arrendamiento, contra JULIÁN DÍAZ SIERRA CC 6891471 a la que adosó CONTRATO DE LEASING 128988, suscrito por el respectivo representante legal de la parte demandante y el demandado en fecha 19 de julio de 2017.

El libelo demandatorio **se fundamenta en el incumplimiento del contrato por parte del demandado, toda vez que se encuentra en mora de pagar los cánones correspondientes a los meses de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de 2018, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO de 2019 y los que se llegaren a causar con posterioridad a la presentación de la demanda. (06/08/2019).**



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

2

En razón de la mora presentada, la entidad demandante solicita la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., y JULIÁN DÍAZ SIERRA en fecha 19 de julio de 2017. 6 y, como consecuencia de ello, se ordene a la demandada a restituir en favor de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., los inmuebles que se describen a continuación:

Inmueble tipo comercial identificado con matrícula inmobiliaria N° 140-2255 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería. Ubicado en la Carrera 3ª n° 21-18 , Barrio Chuchurubi en Montería.

Además, que se condene en costas y gastos del proceso a los demandados.

TRÁMITE

Mediante auto de fecha 02 de septiembre de 2019 se admitió la demanda, corriéndole traslado a la demandada por el término de veinte días, **con la advertencia de que para ser oída en el proceso debía demostrar el cumplimiento de lo establecido en los incisos 2 y 3 -numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.**

El demandado se notificó por conducta concluyente el día 21 de febrero de 2022, fecha en la que compareció al proceso y solicitó una nulidad. Posteriormente, en fecha 15 de junio de 2022 contesto demanda y propuso excepciones.

CONSIDERACIONES

Es la oportunidad de clausurar la instancia y a ello se procede, no observándose vicio alguno; así que la determinación con que finalizará esta litis será de mérito, por cuanto los autos evidencian las condiciones de existencia jurídica y validez formal del proceso.

El presente proceso es de restitución de bien dado en tenencia a título distinto de arrendamiento. Para esta clase de proceso, por mandato del artículo 385 del CGP, también resulta aplicable el artículo 384, numeral 9°, *ejusdem*, y, en ese orden de ideas, es de única instancia cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago de los cánones o renta.

En el caso, como la única causal alegada para la restitución de inmueble lo es la mora o falta de pago de los cánones pactados en el contrato de leasing, el proceso



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

3

resulta ser de única instancia. De conformidad a lo estipulado por el numeral 9° del artículo 384

“9.Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

El Código General del Proceso en su artículo 385 que hace alusión a “**Otros procesos de restitución de tenencia**” contempla:

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro”.

El arrendamiento como es sabido 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 (artículo 1973 C. C.). Son partes integrantes en el contrato de arrendamiento el Arrendador y el Arrendatario. En este caso, la acción de restitución tiene como finalidad última la terminación del contrato, pues, mal puede terminarse un contrato entre partes que no están ligadas por él.

A su vez, el artículo 1602 del C. C., hace del contrato válidamente celebrado una ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben sujetarse.

Como se ha establecido, una de las causales para pedir la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento del mismo reflejado en la mora en el pago de los cánones, pactados en el contrato. **El no pago es un hecho negativo e indefinido que no exige demostración por quien lo afirma;** así que esta aserción es acorde con las normas procesales que rigen la materia, supuesto en el cual



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

4

corresponde al demandado la carga de la prueba de no deberlos mediante la presentación de los respectivos recibos de pago o consignaciones realizadas conforme a las normas especiales, o sea, si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación debe acompañar la prueba de que ha pagado. Esto de conformidad a lo preceptuado por el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso que estipula:

“(...)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, este 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 hiciere 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”.

De este modo, conforme a los folios que integran el plenario, el juzgado concluye que el arrendatario no ha demostrado que ha pagado los cánones pactados que en la demanda se afirma deber, en este caso corresponde a las mensualidades que se han vencido **desde el mes de agosto de 2019 hasta la fecha**, toda vez que no presentó los recibos de pago realizado directamente al arrendador, o si fuere el caso los recibos de consignación efectuado de acuerdo con la ley y, por los mismos periodos, a favor de aquel.

Como tampoco se ha demostrado que el arrendador se hubiese rehusado a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado.

Basado en lo antes consignado, A pesar que el demandado contestó la demanda, **no podrá ser escuchado en el proceso de conformidad con el inciso 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 el Código general del Proceso**, la anterior decisión tiene su respaldo, en que una de las causales invocadas para solicitar la restitución,



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

5

es el incumplimiento del contrato reflejado en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Así mismo, es importante recalcar lo contemplado por numeral 6° del artículo 384 del Código General del Proceso

“Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos”.

APLICACIÓN DE LA REGLA JURISPRUDENCIAL QUE EXIME AL DEMANDADO DE PAGAR LOS CÁNONES QUE SE DICEN ADEUDADOS EN LA DEMANDA, EN LOS EVENTOS EN QUE HAY SERIAS DUDAS SOBRE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PRESUPUESTO FÁCTICO.

“Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla^[127] se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

existencia del contrato de arrendamiento^[128]. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso”¹.

CASO CONCRETO

Al descender al plenario, y bajo el material probatorio adosado, se verifica que el juzgado, no puede dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, debido a que **no existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico**, ya que contrario a lo señalado en la regla jurisprudencial, el demandado confiesa y argumenta la existencia de varios contratos **(entre ellos el de leasing (objeto de la presente demanda)**, incluso, trayendo prueba de haber iniciado un proceso contra el banco **por el presunto incumplimiento de ese contrato, por lo que no hay duda de su existencia.** (Ver impresión de pantalla).

HECHOS

1. Entre las partes procesales se suscribió un contrato de leasing, Contrato de obra y contrato de compraventa.
2. De dichos contratos se provocó un litigio, el cual conllevó a las partes a iniciar litigios separados, de tal suerte que, existe el radicado 23001310300320190026000, en su despacho, donde funge el **BANCO ITAÚ**, como demandante y mi mandante como demandado, por otra parte, se inició proceso con radicado 11001310301220220004900, **curso en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá** donde mi mandante, es el demandante, en contra del banco Itaú demandado.
3. Características de los procesos:
- | | | |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Juzgado: | 3 civil del Circuito de Montería | 12 civil del Circuito de Bogotá |
| Radicado: | 23001310300320190026000 | 11001310301220220004900 |
| Partes: | Banco Itaú vs Julián Díaz | Julián Díaz vs Banco itaú |
| Tipo de Proceso: | Responsabilidad Civil Contractual | Restitución de Inmueble |

¹ Sentencia T 482 DE 2020.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

7

3. Características de los procesos:

Juzgado:	3 civil del Circuito de Montería	12 civil del Circuito de Bogotá
Radicado:	23001310300320190026000	11001310301220220004900
Partes:	Banco Itaú vs Julián Díaz	Julián Díaz vs Banco itaú
Tipo de Proceso	Responsabilidad Civil Contractual	Restitución de Inmueble
Contrato en que se basa el litigio:	Contrato de leasing 128988-3	Contrato de leasing 128988-3
Fecha de radicación del proceso	8 de agosto de 2019	7 de febrero de 2022
Fecha de admisión	2 de septiembre de 2019	9 de marzo de 2022

Fecha de notificación	21 de febrero de 2022	8 de junio de 2022
Estado actual del proceso	Contestado por el demandado Apelación de nulidad por la parte dte y aceptación amparo de pobreza.	Notificado al demandado

4. Los procesos versan sobre pretensiones de incumplimiento del contrato de leasing 128988-3, entre demandantes y demandados recíprocos y versan sobre los mismos hechos, en todo caso, de existir sentencia en alguno de los procesos, tiene efectos sobre el otro proceso.

PRUEBAS

Ruego tener como pruebas las existencias de los dos procesos, por lo cual me permito anexar

De todos los dichos anteriores, se extraen las confesiones del abogado de la parte demandada, *sobre la existencia de un contrato de leasing*, del cual, lo que se encuentra en controversia, es su presunto incumplimiento por la parte demandante; **Siendo entonces otro el presupuesto alegado, que en este caso es la existencia de un pleito pendiente, el cual no está contemplado**, como regla jurisprudencial, para exonerar al demandado de la obligación de pagar los cánones aquí reclamados.

Siendo consecuentes con lo anterior, no hay lugar a escuchar al demandado, tampoco hay lugar a la acumulación de demandas, por lo que se rechazará de plano, conforme lo contemplado por numeral 6° del artículo 384 del Código General del Proceso.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

8

Y en cuanto a la suspensión, tampoco es posible, debido a que, la norma del artículo 161 del CGP, contempla lo siguiente:

“1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvención”.

Así las cosas, se identifica que, si bien es cierto, **en este proceso de restitución no es procedente la demanda de reconvención**, sin embargo; no es menos cierto que **el presunto incumplimiento** (Alegado en el otro proceso), si se podía alegar dentro del presente proceso, no como acumulación de pretensiones, sino, por vía de excepción, razones por las que no se accederá a dicha suspensión, ya que el demandado previamente tenía la carga de consignar los cánones reclamados, para poder tener derecho a ser escuchado, y para que dentro del plenario se estudiaran sus excepciones.

Por lo anterior, se ordenará la restitución.

Es del caso hacer énfasis, que la obligación más importante que contrae el arrendatario, es la de pagar la renta, hecho que se infiere de una norma de tipo sustancial como lo es el art. 2000 del C.C., por tanto si el arrendatario no cumple con ese compromiso, incumple el contrato.

Este Juzgado dicta sentencia de plano ordenando la terminación del contrato de arrendamiento y, la consecuente restitución de del bien inmueble apuntalada en el numeral 3 del art. 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE que el arrendatario JULIAN DIAZ SIERRA, identificado con C.C. N° 6891471 incumplió el contrato de arrendamiento (leasing financiero) N° 128988 celebrado entre ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A y JULIAN DIAZ SIERRA en fecha 19 de Julio de 2017, por mora en el pago de los cánones relacionados en la demanda y, respecto el inmueble ubicado en la dirección CARRERA 3ª #21-18, con área de 241,18 mts² ubicado en la ciudad de Montería, y



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

9

distinguido con matrícula inmobiliaria N° 140- 2255 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

EN CONSECUENCIA, DECLARESE terminado el vínculo contractual ya referenciado, esto es, con contrato de arrendamiento (leasing financiero) N° 128988, celebrado entre ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A y JULIAN DIAZ SIERRA en fecha 19 de Julio de 2017 por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO : POR LO TANTO, ORDÉNASE a JULIAN DIAZ SIERRA, identificado con C.C. N° 6891471 que restituya a ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A (arrendador) el inmueble descrito a continuación:

el inmueble ubicado en la dirección CARRERA 3ª #21-18, con área de 241,18 mts2 ubicado en la ciudad de Montería, y distinguido con matrícula inmobiliaria N° 140-2255 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Montería.

Otórguesele el término de Quince (15) días hábiles a la demandada, contados a partir de la notificación del presente fallo, para que efectúe la respectiva entrega, en caso contrario ofíciase a la POLICIA NACIONAL de esta ciudad, para que ordene a quien corresponda el desalojo del inmueble antes referido, déjese constancia.

TERCERO: CONDÉNASE en costas a la parte demandada. Por secretaria, liquídense según lo dictado en los artículos 365 y 366 del C.G.P.5

CUARTO: RECHAZAR de plano la solicitud de acumulación de la demanda, y denegar la suspensión procesal por los motivos expuestos.

QUINTO: EJECUTORIADO este fallo, y, cumplido lo anterior, **ARCHIVESE** el expediente, previa las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

10

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

EGP

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 3

Monteria - Cordoba

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: **bdf4fe092444e1228d8c461920cb490bf5d75c520a38acae33a49aadfee3852f**

Documento generado en 06/10/2022 11:11:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>