



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

Calarcá, Quindío, trece de marzo de dos mil veinte
Radicado: 2019-00424
Sentencia: 020

Procede el despacho, ante la ausencia de oposición a la demanda y acorde a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 3º del artículo 120 de la normativa en cita, a proferir **sentencia escrita** de única instancia dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantado a través de apoderado judicial, por el **BANCO POPULAR S.A.**, en contra del señor **LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ**.

I. ANTECEDENTES.

El **BANCO POPULAR S.A.**, establecimiento Bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificado con Nit N° 860.007.738-9, formuló a través de apoderado judicial, demanda para proceso Verbal de Restitución de tenencia de bien Inmueble Arrendado en contra del señor **LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ**., mayor de edad y domiciliado en esta localidad, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor las siguientes o similares declaraciones:

1º. Que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing financiero número 14732, en fecha 29 de noviembre de 2013, con el aquí demandado señor **LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ**, , en calidad de locatario, respecto del bien inmueble: **MANZANA 32 LOTE 2 BLOQUE A LOCAL 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL LA PLAZUELA**, ubicado en el área urbana de Calarcá, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 282-40476 y con la ficha catastral N° 010006010020901, cuyos linderos se encuentran especificados en la escritura pública N° 3014 del 31 de octubre de 2013 otorgada en la Notaría Tercera del círculo de Armenia Q.

2º. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene al demandado a restituir al demandante el referido bien inmueble.

3º Que no sea oída la parte demandada, durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados,



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

desde el 30 de marzo de 2019 a la fecha y los que se llegasen a causar en el futuro mientras permanezca con el bien inmueble.

4°. Que de no efectuarse la entrega del bien inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega a favor del demandante, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5°. Que se condene al demandado al pago de las costas judiciales y agencias en derecho que se generen.

Las pretensiones elevadas, se edifican en los hechos que a continuación podemos resumir así:

1°. Que el BANCO POPULAR, sociedad comercial Anónima de carácter privado, entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, en calidad de arrendador, celebró, mediante documento privado denominado CONTRATO DE LEASING FINANCIERO NÚMERO 14732, en fecha 29 de noviembre de 2013, con el aquí demandado señor LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ, en calidad de locatario, del siguiente bien inmueble: MANZANA 32 LOTE 2 BLOQUE A LOCAL 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL LA PLAZUELA, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE CALARCÁ, QUINDÍO, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 282-40476 y FICHA CATASTRAL N° 010006010020901, cuyos linderos se encuentran especificados en la escritura pública N° 3014 del 31 de octubre de 2013 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Armenia Q.

2°. Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de setenta y dos (72) meses contados a partir del inicio del contrato, celebrado el día 29 de noviembre de 2013 hasta el 29 de noviembre de 2019, que el locatario se obligó a pagar como canon de forma mensual, que debería cancelarse mes vencido, tal como se establece en las “condiciones financieras” del contrato.

3°. Que el LOCATARIO se obligó a pagar por el arrendamiento como cuota inicial la suma de Catorce millones de pesos m/cte (\$14.000.000) y cánones de seiscientos treinta y cinco mil quinientos ochenta y cuatro pesos m/cte (\$635.584), tal como se aprecia en la segunda página del contrato de leasing financiero, que el valor de los



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

primeros tres (3) cánones variables se calcularán así: tomando la DTF de dos semanas antes de la fecha de pago adicionado OCHO PUNTO CERO (8.0%) puntos nominales con recursos propios en cumplimiento de lo previsto por la circular externa N° 47 de 1997 y la carta circular N° 93 de 1997 de la Superintendencia Bancaria, indica que por tratarse de un contrato sujeto a una tasa variable periódicamente el primer canon del contrato incluye un componente financiero al momento de iniciación del contrato equivalente al 12.90% efectivo anual, que corresponde a un DTF efectivo anual de 4.05% adicionales en 8.85% puntos efectivos anuales, que dicha tasa efectiva será re expresada en cada oportunidad que varíe la tasa acordada para el cálculo del canon, y se indicará en el recordatorio de pago enviado por el BANCO.

4°. Que el locatario se obligó a pagar los cánones en las oficinas del BANCO autorizadas para tal efecto o en el lugar que este le indique en las respectivas cuentas de cobro, recordatorios de pago, extractos o por cualquier otro medio. PARÁGRAFO 1: Si algún día de pago no fuere hábil éste deberá efectuarse el día inmediatamente posterior al aquí señalado. Los pagos se podrán efectuar dentro del horario definido para cada oficina o entidad autorizada para tal efecto. El simple retardo en el pago del canon mensual de que trata este numeral, hará incurrir al LOCATARIO en mora, y otorgará al BANCO el derecho a terminar por justa causa el contrato, y exigir tanto la restitución del bien, como la satisfacción de las otras prestaciones y sanciones a que hubiere lugar.

5°. Que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento del LEASING FINANCIERO NÚMERO 14732, en la forma en que se estipuló en el contrato y en los tiempos convenidos e incurrió en mora en los pagos desde el día 30 de marzo de 2019, hasta la fecha.

6°. Que de conformidad con la cláusula tres, literal a, parte VII, del contrato, las partes acuerdan que una de las causales de terminación del contrato es “el no pago oportuno del canon, por un periodo o más”.

7°. Que acorde a la cláusula 4 de la parte VIII: POSIBLES SITUACIONES QUE SE PRESENTEN A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO. El locatario renuncia a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo. Incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

asumidas en virtud del contrato ofrecido, igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo, pudiere o llegare a tener sobre el bien objeto del contrato.

8° Aclara que el cobro de los cánones se solicitó en demanda aparte, la cual se encuentra en curso, en el Juzgado Primero civil Municipal de esta ciudad.

9°. Que el LOCATARIO se encuentra adeudando a la fecha al demandante, desde el 30 de marzo de 2019, los cánones de arrendamiento relacionados en los literales a) al i) de dicho hecho.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignado el conocimiento de la demanda en referencia por reparto a este despacho, se admitió, mediante auto del veinticinco (25) de noviembre del año inmediatamente anterior, dispuso la notificación y traslado con el demandado por el término de veinte (20) días, y se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe el libelo introductor, para actuar en representación de la parte demandante.

La notificación del auto en mención y el traslado de la demanda con la parte pasiva, se surtió acorde a los lineamientos consagrados en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, por aviso, el día veintiocho (28) de enero de esta anualidad, sin que dentro de la oportunidad legal hubiere contestado la demanda, formulado excepciones de mérito o ejercido algún medio de defensa dirigido a controvertir las pretensiones de la parte actora.

Ante la ausencia de oposición a la demanda, y como quiera que no se avizoran la existencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de la actuación o que impidan decidir de fondo el asunto, es la oportunidad entonces para adoptar la decisión a que alude el ordinal 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, y a ello se procede a continuación, previas las siguientes,



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCA QUINDÍO

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como necesarios e indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal, que no son otros que los denominados presupuestos procesales. En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de este proceso, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82, 83, 84, 89 y 384 del Código General del Proceso; la competencia para asumir el conocimiento de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado de modo exclusivo por el lugar de ubicación del inmueble materia del proceso, (Núm. 7º art. 28 ídem); y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión, (Núm. 6º art. 26 de la obra en cita); las partes de la relación jurídica procesal, por el hecho de ser personas naturales, tienen capacidad para actuar como tales, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque la parte demandante, compareció al proceso, a través de su representante legal y la parte demandada, al ser mayor de edad, tiene la libre disposición de sus derechos y por ende puede concurrir por sí mismo al proceso. (Arts. 53 y 54 C.G.P.)

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface en legal forma, porque la parte actora compareció al proceso por conducto de apoderado judicial legalmente constituido para el efecto, y la parte demandada, pese a habersele notificado en legal forma, el auto admisorio de la demanda, optó por guardar silencio absoluto, es decir, no ejerció ningún medio de defensa ni constituyó apoderado judicial.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

Existe legitimación en la causa, por ambos extremos; por activa, porque hay identidad entre la persona a quien la ley le concede esta acción, que no es otra, que el arrendador del inmueble, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de quien ostenta en el contrato de leasing financiero, la calidad de locatario, en este evento, el demandado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

4. EL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato de leasing o arrendamiento financiero N° 14732 del bien inmueble ubicado en la manzana 32 lote 2 bloque A local N° 2 del Conjunto Residencial y Comercial La Plazuela de la ciudad de Calarcá Q., celebrado entre el BANCO POPULAR S.A., como arrendador y el señor Luis Carlos Penagos Rodríguez, como Locatario, tal como consta en el contrato de leasing o arrendamiento financiero N° 14732, contrato que es ley para las partes, máxime si tenemos en cuenta que se trata de un contrato atípico, ciertamente porque no se encuentra expresamente regulado en la Ley, por tanto, su regulación aparece plasmada en normas de carácter financiero tales como el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero - Decreto 663 de 1993, el Decreto Único del Sistema Financiero - Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera - Circular Externa 07 de 1996.

En la cláusula 3ª, literal a, de la parte vii del contrato de leasing o arrendamiento financiero N° 14732, se estableció lo siguiente: “3. *TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL BANCO. EL BANCO podrá dar por terminado el contrato de leasing, antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial, y exigir la devolución del bien, así como las demás prestaciones a que hubiese lugar, en cualquiera de las siguientes situaciones: a. **El no pago oportuno del canon, por un periodo o más...***”

Así mismo, en la cláusula 4ª de la parte viii, se estipuló: “4. *RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN. EL LOCATARIO renuncia a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del contrato ofrecido, igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo, pudiere o llegare a tener sobre el bien objeto del contrato.*”

Así las cosas y como quiera que la causal exteriorizada para impetrar la restitución del inmueble objeto del proceso, fue la mora en el pago de la renta, resulta oportuno señalar, que el artículo 2035 del Código Civil, que regulaba el requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta, que establece en el artículo 22 numeral 1º, como causal para que el arrendador pueda solicitar unilateralmente la terminación del contrato “*La no cancelación por parte del arrendatario de*



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”, normatividad que tiene aplicabilidad en este evento, en virtud al principio de unidad de materia, de donde deviene, que para el efecto ya no se hace necesario constituir en mora al deudor en esta clase de litigios, máxime si tenemos en cuenta, que a la luz de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en mora: *”Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora”*, pero ya tuvimos la oportunidad de advertir, que en litigios de esta naturaleza, ya no opera la constitución en mora, ciertamente por la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Descendiendo al caso sometido a la consideración del juzgado, es menester precisar, que para la viabilidad y procedencia de las pretensiones elevadas, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.

Del estudio de los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, se infiere la concurrencia de los presupuestos en referencia, pues se acreditó, mediante prueba documental suscrita por arrendador y locatario, la existencia del contrato de leasing o arrendamiento financiero que liga a las partes de la relación jurídica procesal, con respecto al inmueble materia del proceso; la mora endilgada al demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario, habida cuenta que, traslada la carga de desvirtuarla a la parte contra quien se hace valer, presunción que valga la pena advertir, no fue desvirtuada por la parte vinculada a la presente actuación.

Se aúna a lo anterior, como un argumento que evidencia aún más la mora endilgada al demandado en el pago de la renta del inmueble objeto de restitución, de una parte, **los indicios** que se desprenden de la conducta procesal negligente y apática desarrollada por éste en el trámite de la instancia, (Inciso 1º, aparte final, Artículo 280 C.G.P.) pues a pesar de haber sido notificado por aviso del auto admisorio de la demanda y habersele corrido el traslado de rigor, no hizo ningún pronunciamiento sobre el particular. (Artículo 241 C.G.P.), y de la otra, porque dicha omisión, permite acorde a las directrices consagradas en



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

el artículo 97 de la obra en cita, tener como ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, dentro de los cuales emerge con especial significación, el atinente a que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en los literal a) al i) del hecho 9° del libelo introductor.

La firma inmersa en el contrato de arrendamiento acercado a la demanda, se presume auténtica al tenor de lo previsto en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el inciso 2° del artículo 244 de la misma obra, y artículo 11 de la Ley 446 de 1998, máxime si tenemos en cuenta que al tratarse de una copia auténtica, la parte contra quien se aduce, en este caso el demandado, no solicitó su cotejo con el original, tal como lo prevé el inciso 2° del artículo 246 de la Ley 1564 de 2012.

Frente el incumplimiento imputado al demandado en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato, le correspondía al señor LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ, desvirtuar tal aseveración, y como no lo hizo, de imperativo cumplimiento resulta para el despacho, aplicar en este evento, el efecto jurídico que se desprende del numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, como es la terminación del contrato, con la consecuente orden de entrega para el demandado de restituir a la parte actora el inmueble objeto del proceso.

Habrá condena en costas en esta instancia, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal. (Artículo 365, numeral 1 del Código General del proceso.)

De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fijará como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de \$ OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M. CTE. (\$877.803.00), suma que deberá incluirse en la respectiva liquidación de costas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Calarcá, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

1º. DECLÁRASE, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la terminación del contrato de leasing o arrendamiento financiero N° 14732 celebrado el día 29 de noviembre de 2013, entre el **BANCO POPULAR S.A.**, en calidad de arrendador, y el señor **LUIS CARLOS PENAGOS RODRÍGUEZ.**, en su condición de Locatario, con respecto al bien inmueble: manzana 32 lote 2 bloque a local 2 del conjunto residencial y comercial la plazuela, de la ciudad de Calarcá Quindío, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 282- 40476, cuya descripción, por su ubicación, cabida, linderos y demás circunstancias que lo individualizan, constan en la escritura pública N° 3014 del 31 de octubre de 2013 de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia Quindío, que originó el surgimiento del presente proceso Verbal de Restitución de tenencia de bien Inmueble arrendado que entre las partes se tramita en este estrado judicial.

2º. CONSECUENTE, con la anterior declaración, se ordena al demandado restituir a favor de la parte actora, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble objeto del proceso, so pena de que si no lo hace voluntariamente, se comisionará a señor Alcalde de esta municipalidad, a quien se enviará de ser necesario, despacho con los insertos del caso.

3º. CONDENASE en costas en esta instancia, al demandado y, a favor de la parte actora. Liquidense en su oportunidad legal.

4º. De conformidad con lo previsto en los numerales 2º y 4º del artículo 366 del Código General del Proceso, en armonía y consonancia con el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES**



*REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO*

PESOS M. CTE. (\$877.803.00). Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

5°. HECHO LO ANTERIOR, archívese el expediente contentivo de la actuación, previa anotación en el libro radicador.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

EL JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Duque Naranjo', enclosed within a large, stylized oval scribble.

GERMÁN DUQUE NARANJO.