

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Cali, veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidós (2022)

Radicado Nro.	76001-31-03-017-2022-00035-00
Proceso	Verbal de Restitución de Tenencia de Inmueble
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado	JUAN CARLOS BOTERO BORRERO y MARÍA ELVIRA BOTERO DE CLERX
Instancia	Primera Instancia
Providencia	Sentencia Nro. 247 Verbal Sumario Nro. 003
Decisión	Declara la terminación del contrato

Procede el Despacho a proferir sentencia de fondo dentro del presente PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE instaurado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **JUAN CARLOS BOTERO BORRERO y MARÍA ELVIRA BOTERO DE CLERX.**

I. ANTECEDENTES

El Banco Davivienda S.A presentó demanda solicitando declarar terminado el contrato de leasing suscrito con los señores Juan Carlos Botero Borrero y María Elvira Botero de Clerx, en virtud del incumplimiento en las obligaciones contenidas en los numerales 4, 5, 6 y 7 de la cláusula décima séptima del contrato. Consecuencialmente, pidió se condene a los demandados a restituir el inmueble ubicado en la Calle 24 Norte No.2C-19 Barrio San Vicente de este municipio, lo mismo que la condena en costas del proceso a cargo de los demandados.

En sustento de sus pretensiones, la entidad demandante sostuvo que celebró contrato leasing financiero No. 06001016000561292 el 26 de

enero de 2006. Agregó que, los demandados han incumplido con las obligaciones contempladas en el contrato relacionados con los pagos por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones desde el año 2015, rubros que han sido asumidos por la entidad bancaria pese a que estaban a cargo de los locatarios, circunstancia que la habilita a pedir la restitución del bien inmueble.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 04 de marzo de 2022, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

Por su parte, el demandado Juan Carlos Botero Borrero se notificó de manera personal, mientras que la demandada María Elvira Botero de Clerx se notificó en los términos del artículo 292 del CGP, sin que dentro del término legal propusieran excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditaran el pago de los cánones de arrendamiento para ser oídos.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si los demandados incurrieron en unas causales de terminación del contrato, al no realizar el pago de los rubros referidos por el actor que fueron pactados en el contrato de leasing, para determinar la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los

requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

2.- Es palmar que el contrato ajustado entre las partes satisface a plenitud los requerimientos legales a que está sujeto este tipo de acuerdos. Si se atiende, en efecto, a la definición que del contrato de arrendamiento financiero enseña el artículo 2 del Decreto 913 de 1993, debe colegirse que el ya referido es de esa naturaleza.

Expresa la norma: "Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiado su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad."

3.- En ausencia de una norma que regule íntegramente la materia del contrato de arrendamiento financiero en la legislación comercial, es preciso acudir, para efectos de su interpretación, a las consagradas en el Código Civil y sin que se requiera de un exhaustivo estudio sobre la materia, es inculcable que aplicadas al contrato fundamento del presente asunto las reglas propias del arrendamiento, la inclusión de cláusulas relativas a las obligaciones del locatario, siendo estas consignadas en la cláusula décima séptima, las cuales facultan al demandante para solicitar la terminación del contrato de leasing y, en consecuencia, obtener la restitución material del bien entregado en virtud del mismo.

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio

determinado, de donde se deduce que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

4.- Sobre el proceso de restitución.

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera, incluido los gastos de administración del predio arrendado. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo los trámites especial previsto en el artículo 384 y ss del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta y demás emolumentos a los que se hubieran obligado, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuren los respectivos pagos.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

*"Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: -
---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 la restitución."*

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97¹ de la Ley 1564 de 2012, dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están destinadas a ser acogidas.

V. CASO CONCRETO

En el presente asunto se evidencia que entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de arrendador, y los señores **JUAN CARLOS BOTERO BORRERO y MARÍA ELVIRA BOTERO DE CLERX**, en calidad de locatarios, suscribieron el día 26 de enero de 2006 un contrato de leasing No. 06001016000561292 sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 24 Norte No.2C-19 Barrio San Vicente de este municipio, estipulando entre otras, las obligaciones del locatario frente a las expensas que se ocasionen durante la vigencia de la relación contractual.

¹ Artículo 97 de la Ley 1564 de 2012. *"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.-----La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez."*

Bajo esta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que el demandante aportó como prueba documental el contrato leasing, que cumple con las formalidades de ley.

Las partes contendientes, han acreditado sus calidades, arrendador demandante, y locatario demandada, predicándose en consecuencia su legitimación, tanto por activa como por pasiva, para intervenir en este proceso, ya que han demostrado sus intereses derivados de la relación adjetiva que en ésta litis se ha trabado.

Pretende la parte actora se declare la terminación del contrato en mención, asegurando en su libelo demandatorio que la locataria adeuda los rubros por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones desde el año 2015, causal que no fue desvirtuada por el extremo pasivo, ni media prueba alguna de su pago.

Probada la causal aludida por la parte demandante, correspondía a los demandados probar su pago o enervar la acción, hecho este que no se verificó en el proceso y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali-Valle, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING No. 06001016000561292, suscrito el 26 de enero de 2006, por **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de arrendador y los señores **JUAN CARLOS BOTERO BORRERO y MARÍA ELVIRA BOTERO DE CLERX**, en calidad de arrendatarios, en relación con el inmueble anteriormente descrito, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.

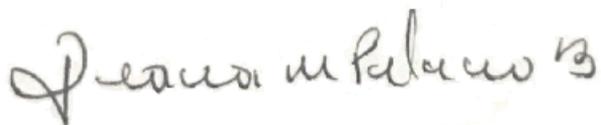
SEGUNDO: ORDENAR a los señores **JUAN CARLOS BOTERO BORRERO y MARÍA ELVIRA BOTERO DE CLERX**, en su condición de locatarios a restituir al Banco Davivienda S.A. o quien represente sus derechos, el inmueble ubicado en la Calle 24 Norte No.2C-19 Barrio San Vicente de este municipio, distinguido con folio de matrícula No. De la ORIP de esta ciudad, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión.

TERCERO: De no producirse la entrega en el término indicado, **COMISIONAR** con ese propósito a los Juzgados 36 y 37 Civiles Municipales de esta ciudad, que son de conocimiento exclusivo de despachos comisorios, a través de la Sección Reparto Oficina Judicial de Cali. Expídase el despacho comisorio con los internos del caso, señalándole al comisionado que cuenta con las facultades inherentes a este Despacho.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor del demandante. Señalando como agencias en derecho la suma de \$5.000.000. Líquidense de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

QUINTO: La presente decisión deberá notificarse por estados electrónicos, de conformidad con lo previsto en la Ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE

JUEZ

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 158 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 26 de septiembre de 2022

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario