REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado Nro.	76001-31-03-017-**2019**-**00210**-00
Proceso	Verbal de restitución de bien inmueble
Demandante	Banco Davivienda S.A.
Demandado	Liliana Tenorio Cardona
Instancia	Primera Instancia
Providencia	Sentencia Nro. 153 Verbal Sumario Nro. 002
Temas y Subtemas	No renovación del contrato de arrendamiento
Decisión	Declara la terminación del contrato

Procede el Despacho a proferir sentencia de fondo dentro del presente PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** contra **LILIANA TENORIO CARDONA.**

I. ANTECEDENTES

El Banco Davivienda S.A., presentó demanda solicitando declarar terminado el contrato de leasing suscrito con la señora LILIANA TENORIO CARDONA, en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Consecuencialmente, pidió se condene a la demandada a restituir el inmueble ubicado en la Carrera 98 B No. 48-52 Apto. 624 Torre E, Etapa III y uso exclusivo del parqueadero No. 240 que hacen parte del Conjunto Residencial Santa Catalina del Lili de este municipio, lo mismo que la condena en costas del proceso a cargo de la demandada.

En sustento de sus pretensiones, la entidad demandante sostuvo que celebró contrato leasing financiero No. 06001018200128690 suscrito el 20 de enero de 2016 sobre el inmueble referido, fijando como canon una cuota fija por un término de 240 meses por valor de $2.070.000 mensual. Agregó que, la demandada incumplió el pago de los aludidos cánones,

desde el 20 de mayo de 2019, circunstancia que la habilita a pedir la restitución del bien inmueble.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 22 de enero de 2020, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 290 a 293 del Código General del Proceso.

La demandada LILIANA TENORIO CARDONA, se notificó por medio de curador ad-litem, quien contestó la demanda sin proponer excepciones de ninguna naturaleza, por ende, no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si la demandada incurrió en unas causales de terminación del contrato, al no realizar el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing y 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 el 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 inocultable que aplicadas al contrato fundamento del presente asunto las reglas propias del arrendamiento, la inclusión de cláusulas relativas al no pago del canon mensual facultan al demandante para solicitar la terminación del contrato de leasing y, en consecuencia, obtener la restitución material de los bienes entregados 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. 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 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, 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 figuran las cancelaciones de esos cánones.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal asumida por el curador ad-litem en representación de los intereses de la demandada de no oponerse a 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 97[1] 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.** (arrendador) y la señora **LILIANA TENORIO CARDONA** (locatario) suscribieron el día 20 de enero de 2016 un contrato de leasing No. 06001018200128690 sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 98 B No. 48-52 Apto. 624 Torre E, Etapa III y uso exclusivo del parqueadero No. 240 que hacen parte del Conjunto Residencial Santa Catalina del Lili de este municipio, pactándose inicialmente un canon mensual de arrendamiento en la suma de ($2.070.000) pesos M/cte por un término de 240 meses.

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) (locatario demandada) predicándose en consecuencia su legitimación (activa y pasiva) para intervenir en éste proceso, ya que han

[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."*

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 el locatario adeuda los cánones correspondientes desde el 20 de mayo de 2019, causal que no fue desvirtuada, sin existir prueba alguna del pago de los cánones aducidos.

Probada la causal aludida por la parte demandante, correspondía a la demandada 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.

VI. 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:

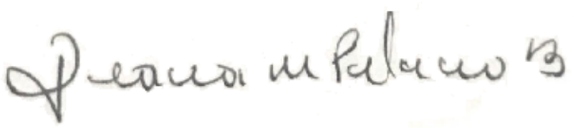
PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE LEASING No. 06001018200128690, suscrito el 20 de enero de 2016 por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** en calidad de arrendador y la señora **LILIANA TENORIO CARDONA,** en calidad de arrendataria, en relación con el inmueble anteriormente descrito, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.

SEGUNDO: La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales, para efectuar la diligencia de entrega.

TERCERO: Se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales creados mediante el Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, artículo 26, SECCIÓN REPARTO de esta ciudad, para efectuar la restitución del bien inmueble ubicado en la ciudad de **CALI,** en la Carrera 98 B No. 48-52 Apto. 624 Torre E, Etapa III y uso exclusivo del parqueadero No. 240 que hacen parte del Conjunto Residencial Santa Catalina del Lili.

CUARTO: Se condena en costas a la parte vencida las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma de $1.000.000

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE

JUEZ

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO SANTIAGO DE CALI SECRETARIA

En Estado No. __095___ de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 1 de julio de 2021

_____

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario