

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL
MUNICIPAL SANTIAGO DE CALI –VALLE
AUTO No. 0164
RAD: 014-2020-00167-00

Santiago de Cali, ocho (08) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Visto el escrito que anteceden, el Juzgado,

RESUELVE:

1.- CORRASE el respectivo traslado **POR SECRETARIA** del recurso de reposición presentado por la parte actora a través de su apoderada judicial en contra del Auto No. **079 de 27 de enero 2023**, de conformidad con el artículo 319 del C.G.P.

2.-PONGASE en conocimiento del **JUZGADO CATORCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI**, el escrito que antecede, con el fin de que manifieste lo que bien tenga. **POR SECRETARIA** líbrese la comunicación pertinente.

NOTIFÍQUESE. -

ANGELA MARIA MURCIA RAMIREZ

Juez

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL
MUNICIPAL DE CALI

En Estado No. 06 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 09 de febrero de 2023

MILLER JESID ORTIZ BANGUERA

Secretario

14-2020-167 RECURSO REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN - AUTO SUSPENDE ENTREGA INMUEBLE

Puerta y Castro Abogados - Doris Castro Vallejo <puertaycastro@puertaycastro.com>

Mié 01/02/2023 9:49

Para: Juzgado 37 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j37cmpalcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Juzgado 14 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j14cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;PATRICIA GUERRERO GALLARDO <patriciaguerrero1968@hotmail.com>;cristiancu27@gmail.com <cristiancu27@gmail.com>

Señor(a)

JUEZ TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

REF.: DILIGENCIA RESTITUCIÓN - DESPACHO COMISORIO #05 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL CIRCUITO DE CALI - PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BBVA COLOMBIA CONTRA GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA – CUMPLIMIENTO SENTENCIA

RAD ORIG: 14-2020-00167

REF.: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO No 0079 DE 27 DE ENERO 2023 – SUSPENDE DILIGENCIA DE ENTREGA O LANZAMIENTO

DORIS CASTRO VALLEJO, actuando en Representación Legal y como abogada inscrita de la sociedad PUERTA Y CASTRO ABOGADOS S.A.S., en calidad de apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito interponer Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra de la decisión de SUSPENDER la diligencia de entrega de bien inmueble, contenida en el auto No 0079 del 27 de enero de 2023, en el cual se decidió así:

(...)

PRIMERO. –ABSTIENESE el despacho de pronunciarse sobre suspensión del proceso por trámite de insolvencia persona natural no comerciante adelantada por la demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. – REMÍTASE la solicitud al JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, para lo de su competencia, lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. - SUSPÉNDASE la diligencia de entrega o lanzamiento del bien inmueble fijada para el 30 de enero del año en curso.

CUARTO - DEVOLVER el presente despacho comisorio, por las razones que anteceden; cancélese su radicación en los libros respectivos, procediéndose al pertinente archivo de las piezas procesales que de aquella comisión figuren en este Despacho, según el Art. 122 del C.G.P.

(...)

Dada la decisión, debo manifestar a la señora Juez, que la orden de entrega del bien inmueble objeto de la diligencia se encuentra contenida en una sentencia ejecutoriada y que puso fin a un proceso de restitución de inmueble arrendado. Lo anterior, a que este fallo de restitución de inmueble arrendado conlleva necesariamente a la diligencia de entrega del bien, hecho que sucede con posterioridad en el tiempo a la sentencia. No significa que el proceso de restitución continúe, pues el mismo se agotó con el fallo en firme que resolvió las pretensiones de la demanda, sino que la eficacia de la administración de justicia acompaña a las partes hasta la diligencia de entrega.

Lo anterior, quiere decir que desde el 15 de diciembre de 2021, fecha en que quedó en firme la Sentencia No 123 del 09 de diciembre de 2021, el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado CULMINÓ. Razón por la cual la diligencia de entrega no debió suspenderse, por lo que mal podría interpretarse que el inicio del proceso de insolvencia impida la realización concreta del derecho que se declara en la providencia judicial en mención, bajo una descontextualización del artículo 22 de la Ley 1116 del 2006. Por lo que existiendo sentencia en firme antes del inicio del trámite de apertura del proceso de insolvencia, situación que aquí ocurrió, NO puede impedirse la entrega de un inmueble amparándose bajo el pretexto de haber iniciado el trámite de insolvencia mucho tiempo después de haber sido vencida en juicio, sentencia ejecutoriada.

Por lo tanto, suspender el proceso en aplicación del numeral 1° del Artículo 545 del Código General del Proceso, a pesar de que la norma es bastante clara, no es factible en este caso.

“/.../ ARTÍCULO 545. EFECTOS DE LA ACEPTACIÓN. A partir de la aceptación de la solicitud se producirán los siguientes efectos:

1. No podrán iniciarse nuevos procesos ejecutivos, de restitución de bienes por mora en el pago de los cánones, o de jurisdicción coactiva contra el deudor **y se suspenderán los procesos de este tipo que estuvieren en curso al momento de la aceptación**. El deudor podrá alegar la nulidad del proceso ante el juez competente, para lo cual bastará presentar copia de la certificación que expida el conciliador sobre la aceptación al procedimiento de negociación de deudas. /.../ “(subrayado y negrilla para destacar)

Como se expresó anteriormente y se demuestra en el expediente, cuando la demandada señora GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA le fue admitido el trámite de negociación de deudas, este proceso ya no estaba en curso como lo exige la norma para cumplir con la exigencia de suspenderlo, además, es axiomático que si el proceso ya tiene sentencia no hay nada que suspender.

Ahora bien, el comitente es claro en la comunicación contenida en el DESPACHO COMISORIO #05, en el sentido de poner de manifiesto ***“En atención al informe secretarial, y como quiera que la entrega del inmueble se ordenó en el punto segundo de la sentencia #123 del 9 de diciembre de 2021, se accederá a la petición y se librará despacho comisorio a los Juzgados Civiles Municipales creados para realizar la comisión”***, dejando claro que esta comisión faculta exclusivamente al comisionado para realizar la diligencia de entrega y/o lanzamiento y no para resolver peticiones extemporáneas del demandado, por lo que se debió abrir la diligencia y si era del caso resolver cualquier oposición dentro de la misma, cosa que no sucedió, cercenando el derecho a la contradicción del demandante (violación al debido proceso), siendo que el bien inmueble ya no está en poder de la inquilina por sentencia ejecutoriada.

Igualmente, es prudente citar la definición de Sentencia que reposa en el glosario de la página web de la Corte Constitucional:

“/.../ Son sentencias las providencias del juez que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. **Con la sentencia se da la culminación del proceso**, en la que el juzgador define los derechos y las obligaciones de las partes incursas en el proceso. /.../”

Negrilla con intención.

Sustentado el recurso de reposición, comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva REVOCAR el auto No 0079 DE 27 DE ENERO 2023 – QUE SUSPENDE DILIGENCIA DE ENTREGA O LANZAMIENTO, del inmueble ubicado en la CARRERA 48 No. 15A – 08 del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi, Apto 501 Bloque 5 y Parqueadero No. 6, de la actual nomenclatura urbana de Cali., y por lo tanto fijar nueva fecha para realizar la diligencia de entrega ordenada en el punto segundo de la sentencia No 123 del 9 de diciembre de 2021 dictada por el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI y comisionada mediante Despacho Comisorio #05.

En caso de confirmar el auto atacado, desde ya manifiesto que APELO la decisión.

Derecho: Art. 37, 38, 39, 40 del Código General del Proceso

Anexo: Sentencia No 123 de 9 de diciembre de 2021 – Despacho Comisorio #05.

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO
C. C. No. 31. 294.426 de Cali
T. P. No. 24.587 del C. S. J.

MAPC



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor(a)
JUEZ TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REF.: DILIGENCIA RESTITUCIÓN - DESPACHO COMISORIO #05 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL CIRCUITO DE CALI - PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BBVA COLOMBIA CONTRA GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA – CUMPLIMIENTO SENTENCIA

RAD ORIG: 14-2020-00167

REF.: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO No 0079 DE 27 DE ENERO 2023 – SUSPENDE DILIGENCIA DE ENTREGA O LANZAMIENTO

DORIS CASTRO VALLEJO, actuando en Representación Legal y como abogada inscrita de la sociedad PUERTA Y CASTRO ABOGADOS S.A.S., en calidad de apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito interponer Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra de la decisión de SUSPENDER la diligencia de entrega de bien inmueble, contenida en el auto No 0079 del 27 de enero de 2023, en el cual se decidió así:

(...)

PRIMERO. –ABSTIENESE el despacho de pronunciarse sobre suspensión del proceso por trámite de insolvencia persona natural no comerciante adelantada por la demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. – REMÍTASE la solicitud al JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, para lo de su competencia, lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. - SUSPÉNDASE la diligencia de entrega o lanzamiento del bien inmueble fijada para el 30 de enero del año en curso.

CUARTO - DEVOLVER el presente despacho comisorio, por las razones que anteceden; cancélese su radicación en los libros respectivos, procediéndose al pertinente archivo de las piezas procesales que de aquella comisión figuren en este Despacho, según el Art. 122 del C.G.P.

(...)

Dada la decisión, debo manifestar a la señora Juez, que la orden de entrega del bien inmueble objeto de la diligencia se encuentra contenida en una sentencia ejecutoriada y que puso fin a un proceso de restitución de inmueble arrendado. Lo anterior, a que este fallo de restitución de inmueble arrendado conlleva necesariamente a la diligencia de entrega del bien, hecho que sucede con posterioridad en el tiempo a la sentencia. No significa que el proceso de restitución continúe, pues el mismo se agotó con el fallo en firme que resolvió las pretensiones de la demanda, sino que la

AV. 5 BN No. 21 N – 42 - Cali - Colombia

PBX: 6653808 - Cel: 314 888707

puertaycastro@puertaycastro.com



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

eficacia de la administración de justicia acompaña a las partes hasta la diligencia de entrega.

Lo anterior, quiere decir que desde el 15 de diciembre de 2021, fecha en que quedó en firme la Sentencia No 123 del 09 de diciembre de 2021, el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado CULMINÓ. Razón por la cual la diligencia de entrega no debió suspenderse, por lo que mal podría interpretarse que el inicio del proceso de insolvencia impida la realización concreta del derecho que se declara en la providencia judicial en mención, bajo una descontextualización del artículo 22 de la Ley 1116 del 2006. Por lo que existiendo sentencia en firme antes del inicio del trámite de apertura del proceso de insolvencia, situación que aquí ocurrió, NO puede impedirse la entrega de un inmueble amparándose bajo el pretexto de haber iniciado el trámite de insolvencia mucho tiempo después de haber sido vencida en juicio, sentencia ejecutoriada.

Por lo tanto, suspender el proceso en aplicación del numeral 1° del Artículo 545 del Código General del Proceso, a pesar de que la norma es bastante clara, no es factible en este caso.

“/.../ ARTÍCULO 545. EFECTOS DE LA ACEPTACIÓN. A partir de la aceptación de la solicitud se producirán los siguientes efectos:

1. No podrán iniciarse nuevos procesos ejecutivos, de restitución de bienes por mora en el pago de los cánones, o de jurisdicción coactiva contra el deudor **y se suspenderán los procesos de este tipo que estuvieren en curso al momento de la aceptación.** El deudor podrá alegar la nulidad del proceso ante el juez competente, para lo cual bastará presentar copia de la certificación que expida el conciliador sobre la aceptación al procedimiento de negociación de deudas. /.../ “(subrayado y negrilla para destacar)

Como se expresó anteriormente y se demuestra en el expediente, cuando la demandada señora GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA le fue admitido el trámite de negociación de deudas, este proceso ya no estaba en curso como lo exige la norma para cumplir con la exigencia de suspenderlo, además, es axiomático que si el proceso ya tiene sentencia no hay nada que suspender.

Ahora bien, el comitente es claro en la comunicación contenida en el DESPACHO COMISORIO #05, en el sentido de poner de manifiesto ***“En atención al informe secretarial, y como quiera que la entrega del inmueble se ordenó en el punto segundo de la sentencia #123 del 9 de diciembre de 2021, se accederá a la petición y se librará despacho comisorio a los Juzgados Civiles Municipales creados para realizar la comisión”***, dejando claro que esta comisión faculta exclusivamente al comisionado para realizar la diligencia de entrega y/o lanzamiento y no para resolver peticiones extemporáneas del demandado, por lo que se debió abrir la diligencia y si era del caso resolver cualquier oposición dentro de la misma, cosa que no sucedió, cercenando el derecho a la contradicción del demandante (violación al debido proceso), siendo que el bien inmueble ya no está en poder de la inquilina por sentencia ejecutoriada.

Igualmente, es prudente citar la definición de Sentencia que reposa en el glosario de la página web de la Corte Constitucional:



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

“/.../ Son sentencias las providencias del juez que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. **Con la sentencia se da la culminación del proceso**, en la que el juzgador define los derechos y las obligaciones de las partes incurso en el proceso. /.../”

Negrilla con intención.

Sustentado el recurso de reposición, comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva REVOCAR el auto No 0079 DE 27 DE ENERO 2023 – QUE SUSPENDE DILIGENCIA DE ENTREGA O LANZAMIENTO, del inmueble ubicado en la CARRERA 48 No. 15A – 08 del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi, Apto 501 Bloque 5 y Parqueadero No. 6, de la actual nomenclatura urbana de Cali., y por lo tanto fijar nueva fecha para realizar la diligencia de entrega ordenada en el punto segundo de la sentencia No 123 del 9 de diciembre de 2021 dictada por el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI y comisionada mediante Despacho Comisorio #05.

En caso de confirmar el auto atacado, desde ya manifiesto que APELO la decisión.

Derecho: Art. 37, 38, 39, 40 del Código General del Proceso

Anexo: Sentencia No 123 de 9 de diciembre de 2021 – Despacho Comisorio #05.

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C. C. No. 31. 294.426 de Cali

T. P. No. 24.587 del C. S. J.

MAPC

RAMA JUDICIAL



JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA / CARRERA. 10 No 12-15
Teléfono 8986868- EXT 4142
j14cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali, nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 123

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA
-BBVA COLOMBIA-

DEMANDADO: GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA.

RADICACIÓN: 760013103014-2020-00167-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Para decisión de fondo ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA -BBVA COLOMBIA- obrando a través de apoderada judicial en contra de GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA en procura que se declare judicialmente terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR #07469600345081 celebrado entre las partes, concomitante se ordene la restitución y entrega de los inmuebles consistentes en APARTAMENTO 501 BLOQUE 5 Y EL PARQUEADERO #6 QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI UBICADOS EN LA CARRERA 48 #15 A -08 DE CALI a la entidad demandante.

ANTECEDENTES:

La demanda se funda en los siguientes hechos, que a continuación se sintetizan:

1.- La señora GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA en calidad de locatario por documento privado, el 30 de marzo de 2017 suscribió el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR #07469600345081 con el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA -BBVA COLOMBIA- en calidad de arrendador, en virtud del cual le entregó los inmuebles consistentes en

APARTAMENTO 501 BLOQUE 5 Y EL PARQUEADERO #6 QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI UBICADOS EN LA CARRERA 48 #15 A -08 DE CALI ; cuyos linderos se encuentran en la Escritura Pública #0819 del 28 de abril de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali, con matrículas inmobiliarias 370-595036 y 370-595053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por un término de doscientos cuarenta (240) meses, a partir del 16 de junio de 2017.

2.- El valor de cada canon de arrendamiento mensual fue estipulado en la suma de un millón doscientos treinta y dos mil novecientos sesenta y dos pesos (\$1.232.962,42) mcte con 42/100; pagaderos el 17 de cada mes vencido. La arrendataria se encuentra en mora de pagar desde el 18 de octubre de 2019.

3.- Como quiera que a la fecha la locataria se encuentra en mora sin que a la fecha haya cancelado las sumas de dinero o entregado el bien objeto de litigio, la entidad demandante mediante su apoderado judicial presentó la demanda ordenando la terminación del contrato Leasing y la restitución de los bienes.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda correspondió por reparto a este Despacho en octubre de 2020, se admitió por auto #0598 del 23 de octubre del mismo año, ordenando la notificación a la demandada.

El 16 de diciembre de 2020, se hizo efectiva el recibido de la citación de que trata el Decreto 806 de 2020; a la demandada GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA, en la dirección de correo electrónico cristiancu27@gmail.com; certificada por el servicio de correo Certimail, con informe "Estado de Entrega: Entregado y Abierto"; "Entregado: 16/12/2020 04:00:33 PM (UTC -05:00)"; "Apertura: 16/12/2020 04:04:43PM (UTC-05:00) " ; y vencido el término guardó silencio.

La apoderada de la parte actora, en correo allegado el 22 de septiembre de 2021; informó que la señora GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA desistió del trámite de insolvencia radicado en el Centro de Conciliación y Arbitraje "ASOPROPAZ; por lo cual solicitó continuar con el trámite del proceso, dictando la sentencia correspondiente; y aportó copia de la Constancia de Retiro No. 00-744 con la cual el centro de conciliación aceptó el retiro del trámite de insolvencia.

Por lo tanto, al no encontrar vicios de nulidad por declarar; ni incidente alguno por resolver, pasa el proceso a Despacho para dictar la sentencia correspondiente, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales:

Primero cabe mencionar que los presupuestos procesales como son: Demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia de mérito.

De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

MARCO NORMATIVO:

En este orden de ideas, encontrándose los presupuestos procesales a tenor de lo establecido por el legislador en el numeral 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso, donde hace salvedad en los casos donde no se presente oposición a la demanda, le confiere al titular del Despacho la potestad de dictar la respectiva sentencia a que hubiere lugar en el caso de marras, lo anterior, cobra sustento normativo en los artículo 120 y 278 ib. Es por ello, que en aplicación a las normas citadas procede este Despacho a dictar la sentencia correspondiente.

Para la prosperidad de la demanda de restitución del inmueble arrendado, debe cumplirse dos elementos a saber: 1) El contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito; 2) La prueba de la causal invocada.

En lo que concierne al primero de los requisitos enunciados, esto es la prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en la demanda de restitución de bien inmueble deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184, o prueba testimonial siquiera sumaria, como lo dispone el parágrafo 1º del artículo 384 del Código de General del Proceso.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el art. 1973 del C. C., como el 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."*

Constituye entonces el arrendamiento, un contrato bilateral, que como tal genera obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el

arrendatario, siendo la principal obligación del primero la de entregar al arrendatario de la cosa arrendada y la del segundo pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipula.

Mucho se ha dicho sobre el contrato de arrendamiento y las obligaciones que a través de él se crean. Es así, como se ha sostenido, que se trata de un contrato bilateral, por cuanto crea obligaciones para ambos contratantes.

Que es oneroso, si se tiene en cuenta que los contratantes se gravan mutuamente, en lo que respecta con lo que cada parte da como equivalente de lo recibido.

Que se perfecciona con la simple voluntad de las partes, lo que hace que se catalogue como eminentemente consensual, característica esta última de trascendental importancia, cuando de su prueba se trata, pues en razón de ello, existe libertad para constituir la misma, debiéndose eso sí acreditar su existencia en procesos como el que nos ocupa a través de una de las formas que se han señalado en el Artículo 384 ya citado, y que puede ser: Mediante la aportación de la prueba documental que lo contenga, la confesión judicial del arrendatario, y la prueba testimonial siquiera sumaria.

Quiere decir lo anterior, que no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse a través de cualquiera de los medios legales establecidos para ello, y a los cuales nos hemos referido en el punto anterior, anotando eso sí, que de esa prueba deben desprenderse las obligaciones principales de arrendador y arrendatario, que como ya se dijo y se repite corresponden en su orden a la entrega del bien arrendado, y al pago de un precio determinado.

PROBLEMA JURÍDICO

Frente a la mora en el pago de la renta por parte del locatario surgen entonces los siguientes interrogantes:

¿Se encuentra debidamente demostrado que a la fecha de presentación de la demanda existía mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el libelo?

En virtud de lo anterior ¿Debe declararse terminado el contrato de arrendamiento leasing habitacional para la adquisición de VIVIENDA NO FAMILIAR No. 074696003450181 y ordenar la restitución de los inmuebles?

CASO CONCRETO

Acude a los estrados judiciales la parte actora con el fin de que se ordene por esta vía se declare la terminación del contrato de arrendamiento Leasing Habitacional para la adquisición de VIVIENDA NO FAMILIAR No. 074696003450181 señalado en la demanda y por ende se realice la entrega de los bienes inmuebles objeto de dicho contrato.

La pretensión del actor se basa en el hecho de que la arrendataria no ha pagado los cánones de arrendamiento causados desde octubre de 2019.

La demandada **GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA**, se encuentra debidamente notificada de la presente acción, por la citación enviada a su correo electrónico cristiancu27@gmail.com; el 16 de diciembre de 2020, realizada de conformidad con lo ordenado por el Decreto 806 de 2020; de la cual se anexó la prueba de su apertura por parte de la empresa de correo Certimail.

Se ha acompañado con la demanda el contrato LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR #07469600345081 con el que se demuestra la relación contractual entre las partes **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA - BBVA COLOMBIA-** en su calidad de arrendador quien entrega a la demandada **GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA**, el **APARTAMENTO 501 BLOQUE 5 Y EL PARQUEADERO #6 QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI UBICADOS EN LA CARRERA 48 #15 A -08 DE CALI**; e identificados con matrículas inmobiliarias 370-595036 y 370-595053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; en calidad de locataria.

En este sentido y por el incumplimiento en el pago de los meses del 18 de octubre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, se dejó de escuchar a la demandada, por no haber consignado oportunamente los cánones adeudados en la demanda y los causados durante el proceso, por lo que, necesariamente el Despacho debe proferir la respectiva sentencia como lo dispone la norma antes citada, declarando la terminación del contrato.

Así las cosas, es procedente acceder a las súplicas de la demanda y proceder a la declaración de terminación del contrato.

Por lo anterior, agotado como se encuentra el trámite de rigor, de conformidad con el Artículo 384 del Código General del Proceso y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el suscrito **JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:**

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR #07469600345081 consignado en documento privado suscrito el 30 de marzo de 2017 entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA -BBVA COLOMBIA y GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA.

SEGUNDO.- ORDENAR a la locataria GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA, a restituir dentro de los dos (2) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y en favor del demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA -BBVA COLOMBIA- en calidad de arrendador; los siguientes bienes inmuebles consistentes en APARTAMENTO 501 BLOQUE 5 Y EL PARQUEADERO #6 QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI UBICADOS EN LA CARRERA 48 #15 A -08 de Cali.

TERCERO.- CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. De conformidad con el Artículo 365 del Código General del Proceso, para que sean tenidas en cuenta al momento de la liquidación de costas, dentro del presente proceso, A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA GLORIA AMPARO CARDONA PAREJA, y en favor del demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA -BBVA COLOMBIA-, se señalan como Agencias en derecho la suma de \$ 5.920.000,00 M/Cte.

CUARTO. HECHO LO ANTERIOR, CANCELAR la radicación y ARCHIVAR lo actuado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MIRIAN ARIAS DEL CARPIO
Juez

Eda.

JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
147
En estado N. de hoy notifique
el auto anterior. 10 DIC 2021
Cali
El Sdo.