

171

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 7 ABR 2019

Expediente 1100131030232019 00551 00

I. ASUNTO

De conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, se profiere sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado.

II. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado a reparto en julio 25 de 2019 (fl. 91), BANCO DAVIVIENDA SA, a través de apoderada debidamente constituida, instauró demanda de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado contra CARLOS ROBERTO GALINDO MARTÍNEZ, pretendiendo la terminación del contrato de leasing inmobiliario 001-03-0001007853 entre ellos suscrito, y como consecuencia, la restitución del bien objeto del mismo, al ente demandante.

Como sustento de su pedimento, alegó que por contrato de leasing (arrendamiento financiero) suscrito el 17 de septiembre de 2018, el demandado tomó en arriendo el bien inmueble allí relacionado por el término de ciento veinte (120) meses, cuyo primer pago se realizaría en marzo 20 de 2019 y así sucesivamente, según lo acordado en dicho contrato y su anexo.

El valor de los cánones pendientes de pago para cuando empezó la mora, era de \$10'627.596 y van desde mayo a julio de 2019, así como los pagos de las cuotas de seguros de los mismos meses, por lo que pretende la terminación del contrato y la restitución del bien.

Por auto de agosto 5 de 2019 (fl. 93), se admitió la demanda, providencia notificada al extremo demandado, quien a través de

apoderado judicial contestó el libelo (fls. 102-107), sin formular medio exceptivo alguno y tampoco acreditó el pago de la totalidad de los cánones que se aducen en la demanda como debidos para poder ser escuchado, ni siquiera los de los últimos tres (3) periodos adeudados conforme lo prevé el inciso 2º del artículo 384 del *ibídem*, pese de habersele requerido para ello en autos de febrero 13 y marzo 15 de 2020 (fla. 117-119).

Como el demandado no acreditó la carga que le impone el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 en comento, con providencia de octubre 21 de 2020, se dispuso no oírlo en este trámite. (fl. 122)

No obstante, ante la solicitud elevada por las partes (fl. 108) se suspendió el trámite del proceso, como se aprecia a folio 127,

III. CONSIDERACIONES

En revisión de los llamados presupuestos procesales, encuéntralos cumplidos dentro del *sub exámine*, pues no se reparó respecto de la capacidad para ser parte de los intervinientes; la comparecencia al proceso se hizo en legal forma; la demanda satisface las exigencias adjetivas; y la competencia es la que le asiste a éste fallador para conocer de la acción.

Aunado a lo anterior no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que fuerza concluir que es procedente el fallo en curso.

Tampoco existe objeción por parte de este funcionario respecto de los presupuestos de la acción, pues el derecho cuya efectividad se persigue encuentra respaldo sustancial en el documento aportado, sea esto, el contrato de arrendamiento visible a folios 44 a 59 del *dossier*, el cual cumple con las previsiones del numeral 1º del artículo 384 de la normatividad adjetiva, por lo que se deduce que el demandado goza de legitimación en la causa; además aparece como legítimo el actuar del ente demandante y, a su vez el demandado es la legítimo contradictor por ser el que lo suscribió como locatario.

Frente al contrato de arrendamiento financiero, el artículo 2º del decreto 913 de 1993 establece:

“Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando 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.

132

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.”

Por otra parte, el literal c) del artículo 3° del mismo decreto prevé:
“Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento comercial inclusive las especializados en leasing, se sujetarán a las siguientes reglas:

(...)

c) El contrato de leasing o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado.”

De las normas descritas con antelación se desprenden los elementos del contrato de leasing como son, el goce del bien inmueble y unos pagos por el goce del mismo, presupuestos que se encuentran dentro del contrato base de la relación contractual, el que no fue tachado ni redargüido de falso por la parte demandada.

La causa de la restitución se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento a partir de mayo a julio de 2019, manifestación que se tiene por cierta, toda vez que no fue desvirtuada por el demandado y constituye una negación indefinida.

Teniendo en cuenta lo anterior, a voces del inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 *ibídem*, *“si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos u otros conceptos que esté obligado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino a 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 demás conceptos adeudados, o en defecto a lo anterior, cuando presente los recibos de los tres (3) últimos períodos (...), que es lo que aquí ocurrió, es decir, no hizo uso del derecho de defensa en debida forma, razón por la que se proferirá sentencia, por consiguiente, carente de oposición el petitum, se resolverá de fondo el presente tramite, en acogimiento de las pretensiones solicitadas.*

IV. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing inmobiliario 001-03-0001007853 suscrito entre LEASING DAVIVIENDA, hoy BANCO DAVIVIENDA SA, como arrendador y CARLOS ROBERTO GALINDO MARTÍNEZ, como locatario sobre el bien especificado en tal documento, dadas las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR, en consecuencia, al demandado la restitución al ente demandante del bien inmueble objeto de la *Litis*, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

TERCERO. DISPONER que si la restitución ordenada en el punto precedente, no se verifica voluntariamente en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, la misma se realice mediante diligencia de lanzamiento, para lo cual debe informar el interesado esa circunstancia con el fin de proveer sobre el particular.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada, las cuales deberá cancelar a la demandante dentro del término de ejecutoria del auto que las apruebe. Para el efecto señalase como agencias en derecho la suma de \$ 5.000.000^z mcte. Liquidense.

Notifíquese,


TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Sgr

