

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., junio veintitrés (23) de dos mil veintiuno (2021)

Expediente 1100131030232020 00346 00

I. ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto a numeral 3, artículo 384 del código General del Proceso, se profiere sentencia dentro del presente asunto de restitución de bien inmueble arrendado.

II. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado a reparto en setiembre 17 de 2020 (posición 9 expediente virtual), BANCO DAVIVIENDA SA, instauró demanda de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado contra LUIS ROBERTO MALAVER VALBUENA, pretendiendo la terminación del contrato de leasing financiero 001-03-034129 entre ellos suscrito, y como consecuencia, la restitución del bien objeto del mismo, al ente demandante.

Como sustento de su pedimento, alegó que inicialmente por el termino de ciento veinte (120) meses contados a partir de octubre 8 de 2015, el demandado se obligó a pagar un valor mensual variable en los términos previstos a cláusula sexta del contrato, pago que debía efectuar el 8 de cada mes, durante el termino de duración del Contrato; posteriormente mediante documento denominado “Otrosí No. 1 al contrato de Leasing 00103034129”, las partes de común acuerdo decidieron modificar el termino de duración del contrato, a ciento dieciocho (118) meses contados desde diciembre 8 de 2015.

Refiere que en la cláusula vigésima cuarta del citado contrato se estableció que la Leasing podía darlo por terminado antes de la terminación del plazo estipulado, por el incumplimiento de una o varias de las obligaciones por parte del locatario y/o por la mora en el pago de uno o más cánones; el locatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirlo en mora, en caso de retraso e incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato a favor de la Leasing, de conformidad con la cláusula décima cuarta.

Asimismo, en la misma cláusula, el locatario renunció expresamente al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiere tener sobre los bienes entregados en calidad de tenencia.

Indica que a la fecha de la presentación de ésta demanda el locatario/demandado le adeuda cuotas o cánones causados dentro Contrato de Leasing No. 001-03- 034129, así:

- 1.- CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS UNO PESOS M/CTE. (\$4'544.701), correspondiente al saldo del canon vencido el día ocho (8) de enero de 2020
2. \$4'692.226, por el saldo del canon vencido el 10 de febrero de 2020.
- 3.- \$4'692.226, por el saldo del canon vencido el 9 de marzo de 2020.
- 4.- \$4'692.226, por el saldo del canon vencido el 8 de abril de 2020.
- 5.- \$4'703.914, por el saldo del canon vencido el 8 de mayo de 2020.
- 6.- \$4'703.914, por el saldo del canon vencido el 8 de junio de 2020.
- 7.- \$4'703.914, por el saldo del canon vencido el 8 de julio de 2020.
- 8.- \$4'613.267, por el saldo del canon vencido el 10 de agosto de 2020.

Por auto de diciembre 9 de 2020 (*posc 24 exp. virtual*), se admitió la demanda, providencia notificada al extremo demandado por conducta concluyente, quién de consuno con la parte actora, solicitó la suspensión del proceso hasta mayo 20 de 2021, a lo cual se accedió con proveído de abril 7 hogaño (*posc. 35 exp.*).

Vencido el término de suspensión, con proveído de junio 8 de 2021, conforme lo impone el inciso 2 del artículo 163 *Ibidem*, se reanudó el trámite y se requirió a las partes para que informan al despacho sobre las resultas del posible acuerdo de pago que pudieron haber llagado y que motivó su suspensión.

Ante el silencio de las partes y teniendo en cuenta que el demandado no formuló medio exceptivo alguno, ni 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 *ibidem*.

No obstante, ante la solicitud elevada por las partes, se suspendió el trámite del proceso, como antes se dijera.

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 en la posición 8 del expediente, el cual cumple con las previsiones del numeral 1° 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 2° 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.

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 enero hasta agosto de 2020, 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 trámite, 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- 034129 suscrito entre LEASING BOLÍVAR, hoy BANCO DAVIVIENDA SA, como arrendador y LUIS ROBERTO MALAVER VALBUENA, 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 mcte. Liquidense.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Sgr

Firmado Por:

TIRSO PENA HERNANDEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4e5ce631007b6c13d2f0b873720382e797b119e109dd52722831af437e34bdf**

Documento generado en 23/06/2021 04:54:33 p. m.