

Radicación No. 76001-31-03-004-2021-00131
Proceso: Verbal
Demandante: Banco de Occidente
Demandado: Metal Muñoz de Occidente S.A.S.

SENTENCIA No.
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

I. Asunto a resolver.

Ha pasado a despacho para decisión de fondo el presente proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por BANCO DE OCCIDENTE contra la sociedad METAL MUÑOZ DE OCCIDENTE S.A.S.

II. Antecedentes.

1. De la demanda.

Mediante apoderado judicial el BANCO DE OCCIDENTE demandó a la sociedad METAL MUÑOZ DE OCCIDENTE S.A.S., para que se declare la terminación del contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-8462 de julio 11 de 2012 y como consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 5 con Calle 28 Esquina No. 27-62 de la actual nomenclatura urbana de Cali, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 370-5424 cuyos linderos especiales que lo determinan se encuentran consignados en la demanda, los que para todos los efectos legales se dan por reproducidos en la presente providencia. Igualmente, solicita se condene en costas a la parte demandada.

2. De los hechos.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los siguientes hechos que se compendian:

El BANCO DE OCCIDENTE celebró contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-8462 de julio 11 de 2012 con la demandada sociedad METAL MUÑOZ DE OCCIDENTE S.A.S. sobre el bien ubicado en la en la Carrera 5 con Calle 28 Esquina No. 27-62 de la actual nomenclatura urbana de Cali, por el término de 120 meses con un canon mensual de \$13.282.977,00 mes vencido. Que el arrendatario podrá adquirir el inmueble una vez haya cumplido el pago de los 120 cánones adeudados y las demás obligaciones del leasing. Que el demandado se encuentra en mora desde el 28 de julio de 2020 y renunció a los requerimientos de ley.

3. Actuación Procesal.

La demanda fue presentada el 11 de junio de 2021, y una vez reunidos los requisitos legales exigidos para ello, el Juzgado la admitió conforme con lo solicitado en la demanda, auto que fue notificado al actor por estado y a la sociedad demandada [de conformidad a lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, sin contestar la demanda, ni proponer excepciones.](#)

Encontrándose surtido el trámite legal y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir lo que en derecho corresponde.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos y las partes están legitimadas en la causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento o leasing de que da cuenta la demanda.

2. Problema Jurídico

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia, a ordenar la restitución del bien mueble al BANCO DE OCCIDENTE

3. De la Restitución de Tenencia.

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago¹, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

¹ Sentencia C-122 de 2004, precisa así: "los numerales 2 y 3 del parágrafo 2 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establecen que en las demandas de restitución de inmueble arrendado por falta de pago, el arrendatario demandado sólo podrá ser oído en el proceso si presenta la prueba documental, en que obre el pago correspondiente a los tres últimos períodos"

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada *per se* la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que "*Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago*"².

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación de este.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerse como plena prueba.

4. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones estipulados, causal que no fue desvirtuada por la arrendataria, pues el curador que le fue designado no formuló excepción alguna con esa finalidad.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del párrafo 3º del Art. 384 del C.G.P., toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo esta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

De conformidad con lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1º.- DECLARAR terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario No. 180-84262, suscrito el 11 de julio de 2012 entre BANCO DE OCCIDENTE y la sociedad

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas. Marzo y Abril de 1.956 G.J.T LXXXII, Nums 2165 y 2166.

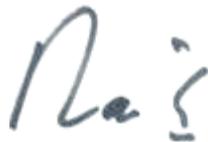
METAL MUÑOZ DE OCCIDENTE S.A.S. como arrendadora la primera y arrendataria la segunda, sobre el bien allí descrito.

2º.- ORDENAR a la sociedad demandada METAL MUÑOZ DE OCCIDENTE S.A.S. restituir a la entidad demandante el bien ubicado en la Carrera 5 con Calle 28 Esquina No. 27-62 de la actual nomenclatura urbana de Cali, lo cual deberá hacer dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciera voluntariamente, procédase a la restitución con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario. En éste último evento, se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales que fueron creados para el conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios en Cali (Acuerdo PCSJA20-11650 de oct. 28 de 2020), para la entrega definitiva del bien inmueble, a quien se le libraré el despacho comisorio con los insertos del caso.

3.- CONDENAR en costas al demandado. TASENSE en su oportunidad.

NOTIFIQUESE

El Juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **161** DE HOY **Dic.- 14- 2021**

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

DIANA PATRICIA DIAZ ERAZO
Secretaria