

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, octubre quince (15) de dos mil veinte (2020).

SENTENCIA No. 17

PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE : BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
DEMANDADO : CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA
RADICACIÓN : 76001310301120200011500

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Leasing Habitacional No. 07469612599736 otorgado en la ciudad de Cali, la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A., dio en arrendamiento financiero al señor CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA, el siguiente bien inmueble:

"CASA DE HABITACIÓN DE DOS PLANTAS, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, ubicada en la CARRERA 37 No. 5B3-35 BARRIO SAN FERNANDO NUEVO de la ciudad de Cali, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la ESCRITURA PÚBLICA No. 1105 DEL 23 DE ABRIL DE 2018 DE LA NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE CALI con MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-251414 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI"

El término de duración del contrato y valor total del bien dado en arriendo se pactó de la siguiente manera: PLAZO: 240 MESES, VALOR DEL CONTRATO DE LEASING \$375.326.000, VALOR DEL CANON: \$3.848.658,24 FECHA DE INICIACION: 27/04/2018, FECHA DE TERMINACIÓN: 27/04/2038, FECHA DE PAGO PRIMER CANON: 05/06/2018.

Según lo expresado por el demandante, el locatario se encuentra en mora en el pago de los cánones derivados del contrato enunciado anteriormente desde el mes de noviembre de 2019.

En la Cláusula Vigésima Segunda del contrato de Leasing Financiero enunciado se pactaron las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, estipulando: "A. CAUSALES GENERALES: i..., ii, Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí consignadas (...)".

II. PRETENSIONES

Solicita el demandante que mediante el trámite que corresponde al proceso verbal, se declare la terminación del

Contrato de Leasing Habitacional suscrito por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. y el locatario CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA, por haber incumplido con las obligaciones estipuladas en el cuerpo del contrato e incurrido en causal de terminación unilateral del mismo. Pretende además que se ordene al demandado la restitución del bien dado en arrendamiento y se le condene al pago de las costas y gastos del proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos legales la demanda fue admitida por auto de fecha agosto 19 de 2020, donde se ordenó la notificación del demandado previniéndole de no ser oído en el proceso sino 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 los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel (Art. 384 C.G.P.).

Respecto de su notificación, se tiene que el demandado quedó notificado del auto admisorio de la demanda el día 14 de septiembre de 2020 en la forma dispuesta en el artículo 8 del decreto 806 de 2020, dejando vencer el término de traslado sin contestar la demanda.

En este estado ha pasado el proceso a despacho para resolver, a lo cual se procede previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, demanda en forma y capacidad legal y procesal.

Con la demanda se presentó copia del Contrato de Leasing Habitacional No. 07469612599736 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA en calidad de arrendatario.

Ahora bien, según la ley procesal para obtener que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que a la demanda se arrime prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 ídem o prueba testimonial siquiera sumaria, o sea, como lo exige el artículo 384 C.G.P. como en efecto se acompañó el contrato de arrendamiento.

La regla general para que se presente la mora, según el artículo 1608 del Código Civil, es el simple

incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conocemos como mora automática.

Los argumentos referidos por la parte demandante en cuanto a la falta del pago de los cánones en las mensualidades desde el mes de noviembre de 2019 no fueron desvirtuados por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 en concordancia con el inciso primero del artículo 385 ibídem, que se transcriben textualmente:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. 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...

Debe tenerse que como la parte demandada no acreditó el pago de los cánones adeudados, según la norma citada no puede ser oída, pues la citada norma establece además que "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino 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 los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."

Se trata pues de una norma procesal de orden público, y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, según lo determina el art. 6° del ibídem. Suficiente lo anterior para que el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de arrendamiento bajo la modalidad de Leasing Habitacional No. 07469612599736 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019.

SEGUNDO: ORDENAR LA ENTREGA por parte del demandado CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA a la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A. o a quien sus derechos represente del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, liquídense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$11.200.000.

CUARTO: En caso de que el locatario no restituya voluntariamente el bien dado en arrendamiento al arrendador, comisionese para tal efecto a la autoridad competente.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

NELSON OSORIO GUAMANGA

E2

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. **104** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: OCTUBRE 16 DE 2020

La Secretaria
ZULLY VEGA CERÓN

Firmado Por:

NELSON OSORIO GUAMANGA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

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:
13c4d176ee398a438ba055adbaa7d511c45dd50923c3c2083f6c5e4f3ee54
c7b

Documento generado en 15/10/2020 07:35:01 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>