

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, agosto treinta y uno (31) de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 32

PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : JUAN CARLOS MANRIQUE CARVAJAL
RADICACIÓN : 76001310301120210007000

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Leasing Habitacional No. 184894 otorgado en la ciudad de Cali, la sociedad BANCOLOMBIA S.A., dio en arrendamiento financiero al señor JUAN CARLOS MANRIQUE CARVAJAL, el siguiente bien inmueble:

"APARTAMENTO 401 TORRE A, PARQUEADERO 59, DEPOSITO 59, CNJUNTO RESIDENCIAL HOJARASCA-ubicado en la carrera 37 bis #1A-49, de la ciudad de Cali. Identificados con los folios de matrícula Nos. 370-919988, 370-920104 y 370-920118; cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la ESCRITURA PÚBLICA No. 2153 DEL 28 DE JULIO DE 2015 DE LA NOTARÍA DIECIOCHO DEL CÍRCULO 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 TOTAL DE LOS ACTIVOS: \$301.532.000, VALOR DE CANON EXTRAORDINARIO: \$90.459.600, VALOR DEL CANON: \$2.160.369, FECHA DE INICIACION: 22/01/2016, FECHA DE TERMINACIÓN: 22/01/2036, FECHA DE PAGO PRIMER CANON: 22/02/2016.

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 enero de 2021.

En el numeral 20 de las Condiciones Generales del contrato de Leasing Financiero enunciado se pactaron las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, estipulando: "20. CAUSALES DE TERMINACION UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LEASING BANCOLOMBIA. ... podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, ... en cualquiera de las siguientes situaciones: a. El no pago oportuno del canon, por un periodo o más. b. (...)".

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 BANCOLOMBIA S.A. y el locatario JUAN CARLOS MANRIQUE CARVAJAL, 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 octubre 6 de 2020, donde se ordenó la notificación del demandado con advertencia indicada en los términos del art. 384 del CGP, así: "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 arriendos 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".

Respecto de su notificación, se tiene que el demandado quedó notificado del auto admisorio de la demanda el día 14 de julio de 2021 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. 184894 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por BANCOLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor J U A N CARLOS MANRIQUE CARVAJAL 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 enero de 2021 no fueron desvirtuados por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo numeral 3 en concordancia con el inciso primero del artículo 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. 184894 otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por BANCOLOMBIA S.A. en calidad de arrendador y por el señor JUAN CARLOS MANRIQUE CARVAJAL en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR LA ENTREGA por parte del demandado JUAN CARLOS MANRIQUE CARVAJAL a la sociedad BANCOLOMBIA 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, liquidense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

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

ESP

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. **128** de hoy se
notifica a las partes el auto
anterior.

Fecha: **septiembre 1° de 2021**

La Secretaria
SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

Firmado Por:

Nelson Osorio Guamanga
Juez Circuito
Civil 011
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - 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:

114c41f2b79938a0fd428b83cde8beacb9d88f8c11c2ec5c7d28f42203092094

Documento generado en 31/08/2021 09:30:02 AM

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