



ROCESO VERBAL - RESTITUCION TENENCIA

Radicación No. 08001-31-03-014-2019-00189-00

SENTENCIA

**JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, Barranquilla
septiembre veintitrés (23) del Dos Mil Veintiuno (2021).**

I.- FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Emitir la Providencia correspondiente dentro del presente proceso Verbal de restitución de tenencia de bien inmueble dado en arrendamiento, instaurado por ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A contra ALBERTO JOSE BARBOSA NIETO.

II.- ANTECEDENTES

Fundamentos fácticos.

Los hechos en que se fundamenta la demanda Verbal se pueden resumir así:

- 1.- El señor ALBERTO JOSE BARBOSA NIETO, suscribió con ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A, contrato de arrendamiento financiero Leasing N. 131207, el cual tiene por objeto la entrega al señor Alberto Jose Barbosa, a título de arrendamiento financiero o Leasing el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-236327 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, ubicado en la calle 68 B N. 31-70 vivienda 17 zona A.
- 2.- Que en el contrato se pacto cancelar un canon de arrendamiento durante 240 meses, debiendo el primer canon ser cancelado el 3 de septiembre de 2018.
- 3.- El demandado, ha incumplido lo pactado en el contrato de arrendamiento financiero Leasing suscrito, como quiera que se encuentra adeudando los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2019 hasta la fecha.

Pretensiones

Solicita el demandante que en sentencia se haga las siguientes declaraciones y condenas:

- 1.- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero N. 131207, celebrado entre ALBERTO JOSE BARBOSA NIETO e ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
- 2.- Que se condene al demandado a restituir la sentencia del bien inmueble arrendado, prescrito dentro del término legal para ello, se ordene la entrega

del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-236327 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla, ubicado en la calle 68B N° 31-70 vivienda 17 zona A de la ciudad de Barranquilla.

3.- Que se condene en costas, gastos y agencias en derecho.

Actuación Procesal

1.- La presente demanda Verbal, correspondió a este Despacho judicial, siendo admitida mediante auto de fecha 27 de agosto de 2019.

2.- En fecha 11 de diciembre del año 2019, la entidad demandante, a través de la empresa de correos DISTRIENVIOS, envía citación de notificación personal, la cual fue recibida a satisfacción.

3.- Posteriormente en fecha 10 de marzo del año 2020, a través de la empresa de correos DISTRIENVIOS, se envió notificación por aviso al demandado Alberto Jose Barbosa, la cual fue recibida a satisfacción, sin que hasta la fecha contestara la presente demanda.

Así las cosas, una vez validado lo anterior, y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, entra el Despacho a decidir para lo cual se hacen necesarias las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

El Decreto 913 de 1993 definió en su artículo segundo el *leasing financiero* como "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. Así pues se tiene que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes que son susceptibles de producir renta; inclusive si el locatario es persona natural no comerciante, puesto que la compañía de leasing como arrendadora es una sociedad comercial; pudiéndose acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando las circunstancias específicas no se

encuentren reguladas por la ley ni por el contrato en particular o no exista costumbre mercantil sobre el tema, lo que hace que se rija por las disposiciones comunes sobre la materia, establecidas en la ley civil y comercial.

En el presente caso, se observa claramente y sin lugar a equívocos que en las cláusulas del contrato de Leasing **N. 131207**, se establecen los cánones a pagar y son plenamente exigibles desde la vigencia del acuerdo y que en particular nuestra legislación permite acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, y es prudente traer a colación que la obligación principal del arrendatario, es la de cancelar los cánones en la oportunidad y forma convenida y en caso de incumplimiento por parte de este último, el arrendador puede solicitar la restitución del bien inmueble que cedió en arriendo, según los trámites señalados en el artículo 384 del C.G.P.

Descendiendo al *sub lite*, se encuentra que dentro del contrato de Leasing financiero **N. 131207** se pactó como término del contrato un periodo de 240 meses, contados a partir del 3 de septiembre de 2018, fijándose como canon mensual para opción de la suma de \$ 1.853. 171 M.L.

Ahora bien, como quiera que la parte demandante alega como una de las causales para terminar el contrato, el no pago de los cánones de arriendo en la forma estipulada en el contrato, la mencionada causal de no pago del canon, coloca al arrendador ante una negación indefinida, por lo tanto, corresponde al demandado probar en contrario, es decir probar que sí pagó.

Al respecto La Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, manifestó: *"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...) El desplazamiento de la*

carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...) Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad." (Subrayado fuera de texto).

En consecuencia, de lo anterior, y como quiera que por parte de la entidad demandante ITAU CORPBANCA COLOMBIA fue enviada notificación por aviso en fecha 10 de marzo del año 2020, la cual fue recibida por la vigilancia del conjunto e informado que el demandado si reside en la dirección, se observa que el demandado dentro del término estipulado, no contesto la demanda, ni presento excepciones de mérito.

De otro lado con la presentación del contrato de leasing N° **131207** celebrado entre las partes y de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., que señala "En 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." Siendo entonces que le corresponde al Despacho dictar sentencia de terminación del contrato y restitución de los bienes dados en arriendo que se encuentran identificados en el contrato de Leasing habitacional.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1.- DECLARAR** terminado el contrato de **arrendamiento financiero Leasing habitacional N. 131207** de fecha 2 de agosto de 2018 celebrado entre **ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A** en calidad de arrendador y **ALBERTO JOSE BARBOSA NIETO** en calidad de locatario, sobre el bien inmueble ubicado identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 040-236327, ubicado en la calle 68B#31-70 vivienda 17 zona A, de la ciudad de Barranquilla.
- 2.- ORDENAR** la entrega del bien inmueble anteriormente señalado, por parte de la demandada, dentro de los Diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.
- 3.-** En caso de que la demandada no realice la entrega dentro del término anteriormente señalado, se comisionara a la entidad que corresponda, en cuyo caso se librará el respectivo despacho comisorio sin necesidad de nueva providencia que así lo ordene.
- 4.- CONDENAR**, en costas a la parte demandada. Tásense. Fíjense como agencias en Derecho un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, **24 DE SEPTIEMBRE DEL 2021**

El presente auto se notifica por estado No. **126**

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría

04