

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO BBVA S.A.
DEMANDADO: CARLOS HUMBERTO VANEGAS VERGARA
RADICACIÓN: 63001310300120200011600

CONSTANCIA DE TÉRMINOS: La dejo en el sentido de indicar que la parte demandante envió notificación personal al demandado el día 5 de abril de 2021, la cual fue recibida el mismo día, por lo cual, el término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda corrió los días 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de abril, 3, 4, y 5, de mayo de 2021, en silencio.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., seis de mayo de dos mil veintiuno

Rad. 2020-001116

Concita la atención del juzgado dictar sentencia en este proceso de restitución de inmuebles dado en arrendamiento promovida por BBVA COLOMBIA en contra de CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones

EL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA, pretende que se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 0746961256484, respecto del “*LOTE DE TERRENO DETERMINADO COMO LOTE 7 DE LA MANZANA E DEL LOTE CANTABRIA, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, mejorado con una VIVIANDA UNIFAMILIAR, medianera de so pisos, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la escritura NO. 1643 del 23 de mayo de 2018 de la Notaría Primera del circulo de Armenia, con matrícula inmobiliaria NO. 280-190722.*”, y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del citado inmueble y se condene al demandado en costas.

2. Hechos

Dichas pretensiones las sustentó en los siguientes hechos:

Que las partes celebraron contrato de leasing habitacional No. 0746961256484 mediante documento privado el día 16 de febrero de 2018 por un plazo de 240 meses, cuya fecha de iniciación fue el 14 de junio de 2018, pactándose como canon mensual la suma de \$1.546.640.21.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, el locatario adeudaba a la entidad demandante, por concepto de cánones vencidos, la suma de \$12.723.542.16 relativa a los meses de octubre a diciembre del año 2019 y enero a julio de 2020.

El literal C de la cláusula Vigésima Segunda del referido contrato establece:

“

(C) Terminación Unilateral con Justa Causa por Parte del Banco. BBVA COLOMBIA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo acordado y exigir la restitución del(de los) inmueble(s) entregados en Leasing sin necesidad de declaración judicial, dando cumplimiento al procedimiento definido en el presente contrato para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del(de los) inmueble(s), en cualquiera de las siguientes situaciones: (i) El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del período correspondiente; (ii) El uso indebido del(los) inmueble(s) materia del presente contrato; (iii) Si **EL LOCATARIO** grava con cualquier clase de cargas o

”, por lo que arguye que se encuentra cumplida una de las condiciones para exigir la terminación del contrato y obtener la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

3. Posición de la parte demandada

La parte demandada fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 5 de abril de 2021 al correo electrónico carvane77@hotmail.com, transcurriendo en término con el que contaba para pronunciarse sobre la demanda en silencio.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales de eficacia y validez

Se satisfacen en este asunto los requisitos necesarios para la constitución válida y regular de la relación jurídico-procesal, como son la competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y procesal.

2. Fundamentos de la decisión

El contrato de Leasing es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes inmuebles o muebles por Compañías de Financiamiento Comercial, para el uso por la arrendataria, mediante el pago de unas cuotas periódicas y con opción a favor de esta última de comprar dichos bienes por un valor pactado

El Decreto 913 de 1993, definió el contrato de LEASING FINANCIERO, considerado como una operación de arrendamiento financiero mediante la cual se entrega un bien de propiedad de la Compañía de Financiamiento Comercial a otro, a título de arrendamiento para su uso y goce con la facultad de comprarlo al final.

De lo dicho, se puede inferir que este contrato tiene dos componentes, uno de arrendamiento y otro de venta, el primero, conlleva la entrega de la tenencia, y el

segundo le otorga la posibilidad de volver dueño al locatario al final de un tiempo estipulado, lo que necesariamente no siempre sucede, sin que ello desvirtúe este contrato; en consecuencia, no cabe duda que hay entrega de un bien en mera tenencia, lo que no pugna con la entrega adicional del control y dirección del bien.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra la acción de restitución de tenencia que se derive de cualquier tipo de contrato, tanto de bienes inmuebles como muebles, disposición que remite al artículo 384 ibídem, que en su numeral 3º, preceptúa que:

“3.- Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Para la prosperidad de esta acción se requiere que se demuestre la existencia de un contrato que dé la tenencia de un bien y de la causal de la terminación del mismo, las cuales pueden estar pactadas expresamente en el contrato de Leasing, de no estarlo se regularan por lo previsto en el contrato que más se le asemeja, en este caso el contrato de arrendamiento. Sin que se requiera la constitución en mora para solicitar la terminación del contrato por haberse derogado el artículo que así lo disponía, esto es, el artículo 2035 del Código Civil por el artículo 43 de la ley 820 de 2003.

3. Síntesis y valoración probatoria

Existencia del contrato

Se acreditó entre las partes de este proceso con la prueba documental allegada del contrato de Leasing Habitacional, suscrito por El BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA. en calidad de propietaria del respectivo bien inmueble, siendo el arrendatario CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA, quien ostenta la tenencia del mismo.

El contrato fue aportado por escrito, donde se plasma de forma completa y pormenorizada las obligaciones de las partes, entre ellas, las que corresponden al pago de los cánones de arrendamiento, cuyo incumplimiento se anuncia en la demanda.

Causal de terminación del contrato.

En la cláusula 20 se lee en lo pertinente:

“

(C) Terminación Unilateral con Justa Causa por Parte del Banco. BBVA COLOMBIA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo acordado y exigir la restitución del(de los) inmueble(s) entregados en Leasing sin necesidad de declaración judicial, dando cumplimiento al procedimiento definido en el presente contrato para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del(de los) inmueble(s), en cualquiera de las siguientes situaciones: (i) El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del período correspondiente; (ii) El uso indebido del(los) inmueble(s) materia del presente contrato; (iii) Si **EL LOCATARIO** grava con cualquier clase de cargas o .”

En este proceso, la parte actora afirmó en el hecho 1.4 de la demanda, que el demandado adeuda a la entidad demandante los cánones de arrendamiento de los meses de meses de octubre a diciembre del año 2019 y enero a julio de 2020, constituyendo ésta una negación indefinida que no desvirtuó el demandado, quien se notificó personalmente conforme a lo establecido en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, sin que hiciera ningún pronunciamiento.

CONCLUSIÓN

De lo anterior, se colige que se cumple en este asunto con los requisitos del artículo 384, numeral 3° ya transcrito.

Así las cosas, se declarará terminado el contrato de Leasing Habitacional celebrado entre las partes en este asunto, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordenará al reclamado restituir a la parte actora el bien inmueble ya descrito en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, en caso de no hacerlo, se comisionará para la entrega del mismo, la que se hará a la parte demandante.

Igualmente, se condenará en costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante; téngase como agencias en derecho la suma de \$1.817.052.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el Contrato de Leasing Habitacional celebrado entre El BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA y el señor CARLOS HUMBERTO VANEGAS GUEVARA, dentro de este proceso verbal de restitución donde son partes los ya mencionados, por configurarse la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de arrendatario.

SEGUNDO. ORDENAR al demandado restituir el bien dado en arrendamiento a la parte demandante, en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta

providencia. En caso de no hacerlo, se comisionará para hacer entrega del mismo a la parte demandante. El inmueble que se debe restituir es el siguiente:

“LOTE DE TERRENO DETERMINADO COMO LOTE 7 DE LA MANZANA E DEL LOTE CANTABRIA, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, mejorado con una VIVIANDA UNIFAMILIAR, medianera de so pisos, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en la escritura NO. 1643 del 23 de mayo de 2018 de la Notaría Primera del círculo de Armenia, con matrícula inmobiliaria NO. 280-190722.”

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.817.052, las que se incluirán en la liquidación de costas que se hará por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

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:

e820a5f6a0f9730ed6cffe3a61bac2cf413e25af6e1d9bf2c13299f65ad5dd75

Documento generado en 06/05/2021 06:44:28 AM

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