

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, ocho (8) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia No. 082/

Referencia: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
Radicación: 760013103018-2023-00301-00
Demandante: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Demandados: HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ

I. ASUNTO.

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal de Restitución de tenencia de bien inmueble propuesto por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA S.A., a través de apoderada judicial, en contra del señor HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado dentro del proceso.

II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

La entidad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA S.A., a través de apoderada judicial, instauró demanda contra el señor HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ, para que se declare judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar celebrado entre ellos, mediante documento privado No 07469600339241, y como consecuencia, se ordene la restitución y entrega inmediata del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-410436 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, Lote de terreno No 1 y casa denominada Villafrancia ubicado en el corregimiento La Buitrera de la ciudad de Cali, por incumplimiento a lo convenido en el numeral noveno del mentado contrato, esto es, las obligaciones económicas a cargo del locatario.

Como fundamento de lo anterior, se expusieron los hechos que se sintetizan así:

PRIMERO: Que, por documento privado, el día 24 de enero de 2017, suscribió contrato de leasing Habitacional para la Adquisición de Vivienda Familiar No 07469600339241 entre el BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA- y el señor HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ, como locatario, contrato que fue suscrito por las partes, las cuales para efectos de este negocio jurídico adoptaron la denominación de Leasing y locatarios.

SEGUNDO: Que el bien materia del contrato, lo constituye el lote de terrero No. 1 y la casa sobre el construida, denominado "Villafrancia" ubicado en el corregimiento La Buitrera del Municipio de Cali, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales

y particulares se encuentran en la escritura pública No 690 del 2 de marzo de 2017 emitida por la Notaria Cuarta del Círculo de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No 37-410436 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO: Que el contrato tiene una duración de 252 meses; que el valor del canon inicialmente convenido fue de \$2.914.823, el cual debía ser cancelado mensualmente, los días 26 de cada mes, contados a partir del 10 de marzo de 2017.

CUARTO: Que la parte demandada incumplió el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 26 de agosto de 2023.

QUINTO: Que el locatario ha incumplido con una de las obligaciones primordiales como es el pago de los cánones de arrendamiento, de ahí que recurriendo a la cláusula novena del contrato, sea procedente la terminación del contrato de leasing, sin necesidad de requerimiento privado, ni judicial o declaración judicial.

III. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda correspondió por reparto el día 10 de noviembre de 2023, y reunidos los requisitos consagrados en los artículos 82, 84, 89 y 384 del C. G. del P., por auto interlocutorio No 1036 de fecha, 4 de diciembre de 2023, se admitió la demanda y se dispuso el procedimiento para la notificación de dicha providencia a la parte demandada (archivo No 008 del expediente virtual).

La notificación de la parte demandada **HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ**, se surtió personalmente y por mensaje de datos al tenor de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 a través de la dirección electrónica aristizabalr67@gmail.com el día 12 de enero de 2024, teniendo en cuenta la fecha de remisión del correo electrónico (18 de enero de 2023) y dejando transcurrir los dos días hábiles que dispone el inciso tercero del mentado compendio normativo, extremo procesal que dentro del término concedido guardo absoluto silencio.

Así las cosas, conforme lo ordena el artículo 384 en concordancia con el artículo 385 del Código de General del Proceso, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar, corresponde ahora entrar a decidir, no sin antes hacer las siguientes,

V. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea del caso advertir, que la relación jurídico procesal se encuentra presente en el asunto sub-judice, toda vez que, los sujetos procesales resultan ser los extremos de la relación

jurídico-material sometida a juicio; se aportó el documento que recoge el contrato de concesión y los presupuestos procesales se hallan inmersos en la demanda con la cual se promovió la acción de restitución. Es decir, existe demanda en forma; hay competencia en la Juez de conocimiento para desatar el litigio, en razón a los factores para asignarla, como el objetivo (cuantía), territorial (domicilio del demandado, demandante y lugar de ubicación del bien inmueble dado en tenencia); existe capacidad legal para acudir a la jurisdicción en el sujeto demandante, pues acredita su calidad contractual de concedente, al igual que en la persona jurídica demandada, quien resulta ser el concesionario.

Los presupuestos materiales de la pretensión restitutoria se concretan en este asunto, puesto que, hay legitimación en la causa por activa y pasiva, como también existe interés serio para actuar en la parte demandante en razón a su estrategia jurídica, y, que decir respecto de la parte pasiva quien forzosamente concurre, por lo que, siempre tendrá interés en su defensa.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Teniendo en cuenta que no se presentó oposición, puesto que la parte demandada fue notificada personalmente sin que presentará oposición alguna, queda por determinar si se *¿Cumplen los presupuestos procesales para declarar terminado el contrato de leasing por mora en el pago de las cuotas de arrendamiento pactadas con el locatario y como consecuencia, se debe ordenar la restitución del bien entregado en tenencia?*

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Está conformado por los artículos 1494 a 1591, 1502, 1549, 1610, 1973 y subsiguientes del C.C., y artículo 384 y 385 del C. G. del P.

El sistema jurídico colombiano si bien no cuenta con un marco normativo específico, completo y determinado que defina en su totalidad el contrato de leasing, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, el 7 de julio de 1977, a través del Magistrado Ponente Dr. JOSÉ MARÍA ESGUERRA SAMPER, lo definió "*como un negocio jurídico consensual; bilateral – o si se prefiere de prestaciones recíprocas-, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan; para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblán a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes buscan un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o contratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas*

cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex antes-, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”

4. EL CASO CONCRETO.

Para que un contrato y en este caso el de arrendamiento habitacional esté llamado a producir obligaciones, debe ser válido, esto es, debe cumplir tanto los requisitos generales previstos para todo acto o contrato por el artículo 1502 del C.C., como los particulares contemplados en los artículos 1973 ibídem; **1.)** Que las personas que lo celebran sean capaces; **2.)** Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; **3.)** Que recaiga sobre un objeto lícito, y **4.)** Que tenga una causa lícita; requisitos estos que se encuentran acreditados así:

La capacidad plena de ejercicio, es la facultad de obligarse por sí mismo, sin el ministerio o autorización de otra; es la capacidad de obrar o negociar de los prometedores, la cual quedó demostrada en el citado acto; situación que se respalda con lo establecido en el artículo 1503 del C. C., al señalar que toda persona es capaz, excepto aquellos que la ley declara incapaces, sin que sea esto último aquí el caso.

En lo que respecta al consentimiento, se dispone en el artículo 1508 del C.C., que debe ser aquel manifestado por las partes de forma coetánea con la celebración del contrato, libre de vicios que lo desvirtúen como lo son, el error, la fuerza y el dolo; referido el primero a la naturaleza de la cosa o de la persona que funge como contraparte, jamás sobre un punto de derecho, valga la aclaración; sobre la aplicación o interpretación de las normas que llegan a él por ser de su esencia, o por expresa disposición legal cuando son de su naturaleza, no así las cosas que no se le oponen y corresponden a las pactadas de forma libre por las partes en ejercicio de su autonomía negocial; se tratará de fuerza cuando el constreñimiento es de tal magnitud que teniendo en cuenta la edad, sexo y condición de la persona permita a quien la ejerce determinar el contenido negocial o la voluntad del contratante y, por último, se tratara de dolo cuando haya sido ejecutado por cualquiera de las partes y se muestre determinante en la celebración del acuerdo o convención, preceptivas que así establecidas en los artículos 1509 a 1516 del C.C.

Para el caso, no se vislumbra vicio alguno en el consentimiento expresado en el leasing habitacional acordado, en tanto que las partes conscientes de los estrictos términos convenidos, manifestaron su aceptación mediante la suscripción del documento contentivo del mismo, sin salvedad alguna. Por demás, la parte demandada no contestó la demanda, no presentó oposición, de ahí que se produzcan los efectos consagrados en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P.

Establece el artículo 1517 del C.C., que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más prestaciones sean estas de dar, hacer o no hacer y que en virtud de ello la

mera tenencia o uso de las cosas puede ser objeto de dicha declaración, lo que para el caso en concreto se manifiesta en el arriendo con fines de adquisición para el locatario de un *"bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No 370-410436 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, Lote de terreno No1 y casa denominada Villafrancia ubicado en el corregimiento La Buitrera de la ciudad de Cali, con un área de 715.00 metros cuadrados y cuyos linderos según el título de adquisición son los siguientes: NORTE: En 24.50 metros con terrenos de Diego Luis Carabalí S; SUR: En 24.50 metros con terrenos de Finca denominada Carbelia; OCCIDENTE: Con terrenos del señor Armando Oliveros en extensión de 31.20 metros y ORIENTE: En 23.00 metros con terrenos de Carlos A. Carabalí y en 4.00 metros de entrada a la carretera comunal."*(folio 23 al 32 del archivo 004 del expediente web), el que no es ilícito, como se establece en los artículos 1519, 1521 y 1523 del C.C., pues aun cuando se trata de un contrato atípico, no se encuentra legalmente prohibido, en tanto no contraría el orden público ni las normas que ostenta tal carácter, ni se trata de enajenación de bienes con cualquier de las limitaciones de que tratan las normas procedentes.

En cuanto a la causa lícita o motivos determinantes que llevaron a las partes a contratar, no se vislumbra de estas prohibiciones legales alguna o ser contrarios al orden público o a las buenas costumbres, por el contrario, son comunes a las partes (artículo 1524 del C. Civil), por lo que se tiene cumplido este requisito.

Establecidos en tal forma los elementos esenciales del contrato para obligarse válidamente, queda por determinar si se configuran los requisitos específicos del arrendamiento de bienes y, por contera, las características que presenta el contrato de leasing, como aparente modalidad de arrendamiento, puesto que de él se toman algunos elementos esenciales sin que sus particulares condiciones permitan encasillarlo dentro de algunas de las típicas figuras contractuales. De esta manera, establece el artículo 1973 del C.C., que el arrendamiento es el contrato en virtud del cual se generan obligaciones reciprocas entre las partes, el arrendador que para el caso en concreto será la calidad que se repute al demandante, se obliga a garantizar el goce de una cosa, tal y como se efectuara en relación con el bien inmueble objeto del contrato y, en contrapartida, el arrendatario o locatario a pagar un precio por dicho uso, el cual de conformidad con la provisiones del artículo 1975 del C.C., fue pactado en dinero pagadero en mes vencido, el día 26 de cada mes.

Respecto del Contrato de Leasing, se tiene que ha sido catalogado como un contrato atípico por la ausencia de regulación en lo que se refiere a su exactitud a la forma en que se desarrolla dentro del tráfico jurídico, debiéndose agregar, que se trata también de *"un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada por la ley para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal – mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo, por cuyo*

uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes” (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 13 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo, Exp. N° 6462)

Esbozadas en tal forma las características de dicho contrato y resultando por ello de fácil comprobación que entre las partes se convino la celebración de un leasing habitacional, con el objeto de que la parte demandada adquiriera el bien inmueble de propiedad de la sociedad demandante y ante el incumplimiento en los pagos acordados en el contrato, sin que se haya justificado la situación del incumplimiento de las obligaciones adquiridas, ni menos se allega documento que demuestre lo contrario, vale decir, falta de pago argumentada como causal de terminación del contrato y que, en todo caso, de conformidad a las disposiciones contractuales acordadas, se ha constituido en mora respecto al pago de los cánones causados desde el 26 de agosto de 2023, bajo las reglas del numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil, condición a la que por demás renunció el locatario (contemplado en el contrato, en la cláusula trigésima segunda –folio 9 del archivo 004 del expediente).

Así las cosas, el Despacho encuentra que se cumplen a cabalidad los requisitos para declarar terminado el contrato de Leasing suscrito entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA S.A. como arrendador y el señor HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ como locatario, como en efecto se resolverá.

5. COSTAS.

En términos del artículo 365 del C. G. del Proceso, deberá condenarse a la parte vencida al pago de costas procesales; por lo que en este caso corresponde a los demandados y por el 100% de las costas que resulten liquidadas; fijando desde ya el valor de las agencias en derecho para el demandante, en el equivalente a **1 salarios mínimo mensual vigente**, a tener en cuenta al momento en que se realice la respectiva liquidación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado, por mora en el pago de la renta, el contrato de Leasing habitacional, celebrado entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA

COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA S.A. como arrendador y el señor HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ. como locatario, respecto al "bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-410436 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, Lote de terreno No1 y casa denominada Villafrancia ubicado en el corregimiento La Buitrera de la ciudad de Cali, con un área de 715.00 metros cuadrados y cuyos linderos según el título de adquisición son los siguientes: **NORTE:** En 24.50 metros con terrenos de Diego Luis Carabalí S; **SUR:** En 24.50 metros con terrenos de Finca denominada Carbelia; **OCCIDENTE:** Con terrenos del señor Armando Oliveros en extensión de 31.20 metros y **ORIENTE:** En 23.00 metros con terrenos de Carlos A. Carabalí y en 4.00 metros de entrada a la carretera comunal."

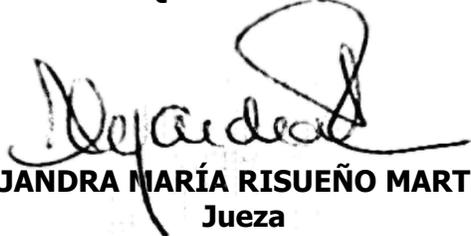
SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada HÉCTOR FABIO ARISTIZÁBAL RODRÍGUEZ, entregar al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.-BBVA COLOMBIA S.A., en su calidad de propietario y arrendataria, el bien inmueble arrendado descrito en el ordinal anterior, objeto del contrato de leasing dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia, **FÍJESE** la suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

CUARTO: En el evento en que no se produzca la entrega voluntaria del inmueble dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído a efecto de llevar a cabo la diligencia de entrega y la restitución del inmueble, se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios con destino a REPARTO para que el asunto sea repartido entre los JUZGADOS 36 y 37 CIVILES MUNICIPALES, los cuales fueron creados para el asunto y a quien se le delegará la función de proceder con el lanzamiento del arrendatario.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHÍVESE** previas las anotaciones respectivas en los radicadores del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza