



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal Restitución Leasing Habitacional
Demandante	Banco Bilbao Viscaya Argentaria Colombia S.A. – BBVA Colombia. Nit. 860.003.020-1
Demandados	Nancy Triana González c.c. 32.688.456
Radicado	05001 31 03 015 2022 00141 00
Asunto	Incorpora notificación efectiva. Sentencia Anticipada.

Mediante correo electrónico del 14 de junio de 2022, la entidad demandante, allega constancia de notificación de la demanda a la demandada, realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, y la cual, según constancia de la empresa de correos utilizada para tal fin, fue entregada en forma exitosa; por tanto, se tiene como EFECTIVA.

Ahora, verificado que dentro del término de traslado, la parte demandada no hizo ningún pronunciamiento con respecto a los hechos y pretensiones de la demanda, procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda familiar No. M026300110244407459600466946 suscrito entre las partes, por la causal de mora en el pago de los cánones, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...)

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

...”

ANTECEDENTES

De lo pretendido: La parte demandante busca que se declare judicialmente terminado el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244407459600466946 suscrito por la señora NANCY TRIANA GONZALEZ en calidad de LOCATARIA y por el BANCO BILBAGO VIZCAYA ARGENTARIA “BBVA COLOMBIA” en razón al no pago oportuno del canon con fecha de vencimiento 15 de enero de 2022 al canon con fecha de vencimiento 15 de abril de 2022, los cuales se discriminan de la siguiente manera:

- Por la cuota del día 15 de enero de 2022 la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.459.568)
- Por la cuota del día 15 de febrero de 2022 la suma de UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$1.702.784)
- Por la cuota del día 15 de marzo de 2022 la suma de UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (\$1.702.784)
- Por la cuota del día 15 de abril de 2022 la suma de UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$1.702.784)

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la entrega real y material de los siguientes bienes:

- A) Apartamento No. B2-110 tipo “B” después calle 77 AC No. 80-40 apto 122. Hoy con dirección catastral número calle 77AC número 80-40 int. 0123 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.
- B) Parqueadero No. sesenta y dos: (062) calle 77AC No. 80 – 40 int. 99059 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Cuyos linderos cabida y demás elementos se encuentran consignados en la escritura pública No. 3.284 del día 23 de junio de 2017 de la Notaria 16 del circulo notarial de Medellín Antioquia.

Y que, en caso de no efectuarse la entrega de los bienes descritos, dentro del término de

ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario competente para la práctica de la diligencia de restitución en favor de la entidad demandante.

Las pretensiones anteriores se sustentan en los siguientes **HECHOS:**

Mediante documento privado, la señora NANCY TRIANA GONZÁLEZ en calidad de locataria, suscribió contrato de Leasing Habitacional No. M026300110244407459600466946 el día 25 de mayo de 2017, a favor de BANCO BBVA COLOMBIA, para Adquisición de Vivienda Familiar, cuyo valor fue de \$153.000.000,00, y cuyo objeto son los siguientes bienes inmuebles:

- Apartamento No. B2-110 tipo “B” después calle 77 AC No. 80-40 apto 122. hoy con dirección catastral número calle 77AC número 80-40 int. 0123 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.
- Parqueadero No. sesenta y dos: (062) calle 77AC No. 80 – 40 int. 99059 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

El canon de arrendamiento fue pactado en la suma de UN MILLON SETECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$1.702.784,00), los cuales comprenden intereses remuneratorios liquidados sobre el saldo por amortizar, compuesto por la sumatoria del valor de la opción de adquisición y del valor de los cánones, excluido el costo financiero de los mismos y las primas de los seguros de vida, incendio, terremoto, asonada, motín (AMIT) según corresponda.

Que, a la fecha de presentación de la demanda, la locataria se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento así: con fecha de vencimiento 15 de enero de 2022 al canon con fecha de vencimiento 15 de abril de 2022; para un total de \$6.567.920,00.

Advirtió que en la cláusula Vigésima Segunda del contrato, se pactó como causales de terminación del contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones allí consignadas; y que como la locataria incumplió el pago de los cánones pactados, ello da pie a solicitar la restitución por el arrendador.

Actuación del Despacho. La demanda fue admitida por auto del 12 de mayo de 2022; habiéndose notificado a la locataria-demandada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, esto es, mediante el envío del auto admisorio de la demanda, de la demanda y sus anexos como mensaje de datos a la dirección electrónica informada por dicha demandada a la entidad demandante; sin que, dentro del término de traslado, se haya pronunciado en contra de las pretensiones del demandante.

CONSIDERACIONES

De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del bien inmueble dado en tenencia por el contrato de Leasing habitacional, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de Leasing y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

Del Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico. Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing financiero y al contrato de arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de Leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o Leasing”, nuestra legislación no se ocupó de darle definición, regulación o claridad alguna; sin embargo, al nominarlo, ubica al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de Leasing Financiero nos presenta el Decreto No. **Decreto 2555 de 2010**: “*Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio de 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”.

De esta manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el Art. 368 del C. G. del P. y en las normas especiales consagradas en el Art. 384 ibídem.

En este sentido, para el presente evento se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento financiero Leasing sobre bienes inmuebles. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. – BBVA Colombia. Nit. 860.003.020-1**, como arrendadora o entidad financiera y la señora **NANCY TRIANA GONZÁLEZ**, con c.c. No. 32.688.456, como locataria. Igualmente, se señala que el término de duración inicial del contrato sería de **248 meses**. Igualmente, en el contrato se indica los bienes objeto de tenencia, indicando debidamente el canon de arrendamiento, y el término en el que debería cancelarse la mensualidad.

Asimismo, se observa que el contrato adosado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas. De tal manera, debe proseguirse al análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que el demandado incurrió en mora por los períodos con fecha de vencimiento 15 de enero de 2022 al canon con fecha de vencimiento 15 de abril de 2022; para un total de \$6.567.920,00.

En este orden de ideas, téngase presente que sobre la mora, debe señalarse que ésta “*es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque*

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”².

Igualmente, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”³.*

Para concluir este punto, debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

En ese orden, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba, sin que la misma hubiere emitido pronunciamiento alguno.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, y teniendo en cuenta que no se acreditó el pago de los cánones pactados durante el plazo, siendo uno de los requisitos del contrato de leasing financiero, requisito que recae en el locatario, y que por tanto lo hace incurso en el incumplimiento de aquel, dando lugar a la terminación del mismo, y consecuente restitución de los bienes.

Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades, y que la parte demandada no hizo ningún pronunciamiento en contra de lo pretendido en la demanda, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, sin que se haya desvirtuado la misma, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$4.600.000,00)**

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244407459600466946 suscrito por la señora NANCY TRIANA GONZALEZ en calidad de LOCATARIA y por el BANCO BILBAGO VIZCAYA ARGENTARIA “BBVA COLOMBIA” en razón al no pago oportuno del canon con fecha de vencimiento 15 de enero de 2022 al canon con fecha de vencimiento 15 de abril de 2022; respecto de los siguientes bienes inmuebles:

- Apartamento No. B2-110 tipo “B” después calle 77 AC No. 80-40 apto 122. hoy con dirección catastral número calle 77AC número 80-40 int. 0123 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005832 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.
- Parqueadero No. sesenta y dos: (062) calle 77AC No. 80 – 40 int. 99059 de la ciudad de Medellín. Identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5005825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

SEGUNDO: ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de Leasing Financiero, **LA RESTITUCIÓN** de los bienes objeto de leasing. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá a comisionar para la entrega a los señores JUECES CIVILES MUNICIPALES TRANSITORIOS DE MEDELLÍN (RPTO), a quien se remitirá despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, a favor de la demandante, Se fijan como agencias en derecho, la suma CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$4.600.000,00)

NOTIFÍQUESE

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:
Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
Medellin - Antioquia

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: **927b7eb89fc2f814fe864039675c39fd5e9f556dd32c536d29fe373c36f555f0**

Documento generado en 12/12/2022 12:31:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>