

## JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, quince de noviembre de dos mil veintitrés

Culminado el trámite de esta primera instancia del *proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado* promovido por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S. A. – BBVA Colombia contra Fabián Gustavo Díaz Rodríguez, una vez constatados que no concurren vicios capaces de generar nulidad de lo actuado y que estructuran los presupuestos procesales esenciales, se procede a dar aplicabilidad al artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso.

### *I. De la Demanda*

#### *Antecedentes*

Afirma la actora que celebró con la parte demandada el contrato de Leasing para adquisición de vivienda no familiar # M026300110244403559600168253 sobre el apartamento 1005 del edificio Amaranto Unidad Residencial, ubicado en la Calle 20 #30 – 24 de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula 300-296618, al cual le corresponde el derecho al uso exclusivo del parqueadero #51; asevera que el accionado ha incumplido la obligación de pagar los cánones desde el 7 de abril de 2023.

#### *Pretensiones*

Con tales antecedentes depreca se declare terminado el contrato de leasing por mora en el pago de los cánones, la restitución del bien y la condena en costas.

### *II. Trámite Procesal*

El auto admisorio se notificó al extremo pasivo mediante mensaje de datos como se evidencia del archivo 014, amén que la parte actora dio cumplimiento al mandato del artículo 6 incisos 5 y 6 de la ley 2213, observándose que el traslado venció en silencio.

### *III. CONSIDERACIONES*

#### **Problema jurídico**

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si la parte demandada ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y por tal motivo debe terminarse el contrato de leasing.

#### *Régimen Jurídico Aplicable*

El contrato de *leasing* regulado en parte por el artículo 7 numeral 1 literal *o* del estatuto orgánico del sistema financiero<sup>1</sup> se caracteriza porque una sociedad de leasing, debidamente autorizada por la superintendencia financiera para tal cometido, acuerda entregar la **tenencia** de un bien inmueble a una persona para que ésta lo use y se aproveche del mismo, a cambio de una *renta periódica* según los cálculos financieros que hace el propietario del bien, por parte del locatario se adquiere la obligación de *restituir* el bien al vencimiento del plazo o ejercer la *opción de compra* para hacerse a la propiedad mediante el pago de un valor que se ha pactado desde el inicio del contrato; de ahí, que una de las particularidades de esta modalidad contractual es que la sociedad de leasing obra como una especie de intermediario para adquirir un bien que previamente ha sido seleccionado por el locatario, a su turno, el locatario funge como mero tenedor de la cosa y al vencimiento del plazo pactado bien puede mutar esta calidad por la de propietario, si ejerce la opción de compra, que no le es obligatoria, pero que de no hacerlo debe restituir el bien a la sociedad de leasing.

---

<sup>1</sup> “... **I. Operaciones autorizadas.** Todo establecimiento bancario organizado de conformidad con este Estatuto tendrá las siguientes facultades, con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las leyes: ... Realizar operaciones de leasing y arrendamiento sin opción de compra.”

De igual manera, el incumplimiento de las obligaciones durante la ejecución del contrato da lugar a deprecar la terminación del mismo por la parte cumplida.

### ***Del caso concreto***

Las diligencias acreditan en el grado de certeza que entre las partes del presente asunto se suscribió el contrato de Leasing para adquisición de vivienda no familiar # M026300110244403559600168253 en donde el demandante obra además como propietario del inmueble; afirmándose que el locatario no ha pagado el canon pactado desde el 7 de abril de 2023.

Atendiendo el contenido de la *cláusula 22* del contrato de leasing, se acredita que una de las causales para la *terminación* es la mora en el pago de los cánones mensuales; en el libelo demandatorio se afirma que la parte demandada incumplió el pago de los cánones desde el 7 de abril de 2023, y como no se contestó la demanda, al tenor de lo estatuido por el artículo 97 del Código General del Proceso se ha de tener por cierto el hecho consistente en el incumplimiento de pagar los cánones adeudados desde la referida fecha, en consecuencia, declarará terminado el contrato de leasing, la restitución del inmueble por el locatario y en favor de la parte actora; en los términos del canon 365 *ibídem*, por ausencia de oposición no se condena en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** *Declarar la terminación* del Contrato de Leasing para adquisición de vivienda no familiar # M026300110244403559600168253 celebrado entre el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S. A. – BBVA Colombia y Fabián Gustavo Díaz Rodríguez, por *incumplimiento en el pago de los cánones*, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** *Ordenar* a la parte *demandada* que dentro de los *cinco días* posteriores a la notificación de esta providencia, proceda a restituir a la parte actora el apartamento 1005 del edificio Amaranto Unidad Residencial, ubicado en la Calle 20 #30 – 24 de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula 300-296618, al cual le corresponde el derecho al uso exclusivo del parqueadero #51, cuyos linderos y demás datos que lo identifican plenamente obran en el libelo demandatorio.

**Parágrafo:** – En el evento que *no* se produzca la entrega en el plazo antes referido, previa manifestación del actor, se dispone desde ahora librar despacho comisorio al *Alcalde de Bucaramanga* para que proceda a ejecutar dicha orden.

**TERCERO:** No se condena en costas por lo expuesto en el segmento considerativo.

### **NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
Edgardo Camacho Alvarez  
Juez  
Juzgado De Circuito

**Civil 006**  
**Bucaramanga - Santander**

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: **ed77f1ca6e53d78a286a6efe79cf33b0b579c19dbcaa44fad07edb9ce3bd9762**

Documento generado en 15/11/2023 08:10:11 AM

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