

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020)
REF.: 2019-00360-00

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA SIN OPOSICIÓN** en el proceso **Verbal de Restitución de Tenencia – Leasing Habitacional** número M026300110244407489600221900 suscrito el día veintiuno (21) de enero de dos mil quince (2015), presentado por la entidad financiera BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. contra los señores HECTOR JULIO ARENALES OTALORA y CLAUDIA GUERRERO PINTO, lo anterior frente a un bien inmueble

ANTECEDENTES

La entidad financiera BBVA COLOMBIA, en virtud del contrato Leasing Habitacional referido, presentó demanda de restitución de tenencia, pretendiendo se declare terminado un contrato de arrendamiento suscrito a título de Leasing y en consecuencia se ordene la restitución del siguiente inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-72951
DIRECCIÓN	CRA 4 # 43-19 – URBANIZACIÓN LAGOS II
MUNICIPIO	FLORIDABLANCA – SANTANDER
ARRENDADOR	BANCO BBVA COLOMBIA
LOCATARIOS	HECTOR JULIO ARENALES OTALORA CLAUDIA GUERRERO PINTO

La causal invocada por el demandante fue la **MORA** en el pago de los cánones pactados, concretamente se dijo que los demandados estaban adeudando cinco (5) cánones de arrendamiento, los que juntos totalizaban (\$7.173.388)¹. Razón por la cual se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución.

Cabe recordar que tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustantivas y procesales, la demanda fue admitida mediante proveído del dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).²

¹ Pág. 2 del PDF: "04. ESCRITO DE DEMANDA"
² Pág. 1 a 2 del PDF: "08. CUADERNO PRINCIPAL – DIGITALIZADO"

Por su parte los demandados HECTOR JULIO ARENALES OTALORA y CLAUDIA GUERRERO PINTO fueron notificados POR AVISO el día 16 de septiembre de 2020, tal y como se corrobora a través de la certificación que para el efecto expidió la expresa de correos autorizada³.

Finalmente y dentro del término legal no se allegó pronunciamiento alguno por los demandados.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente caso es viable proferir una Sentencia que ordene la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien entregado en tenencia.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y en tal medida, no merecen reparo de naturaleza alguna.

En tal sentido, con la demanda se aportó la prueba documental que exige el artículo 384 C.G.P., ello a efectos de demostrar plenamente la relación existente entre la sociedad demandante (*arrendadora*) y los demandados (*arrendatarios o locatarios*), nos referimos al contrato de Leasing número M026300110244407489600221900 suscrito el día 21 de enero de 2015⁴, que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibídem*.

En el mencionado acto o negocio jurídico las partes acordaron una duración de (180) meses debiéndose cancelar el primer emolumento el día 9 de marzo de 2015, y un canon mensual por mes vencido de (\$1.423.229,70).⁵

Es de observar igualmente que por virtud de la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del contrato suscrito entre las partes, el arrendador está facultado para dar por terminado el contrato de arrendamiento de los bienes objeto de Leasing, teniendo como fundamento la mora en el pago de los cánones.⁶

De otra parte, el numeral 4, inciso 2º, del artículo 384 del estatuto procesal general, dispone que si la demanda de restitución se fundamenta en falta de pago de la renta, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que no fueron desplegadas en el presente trámite y mucho menos existió oposición a la demanda.

Ahora bien, al margen de la memorada regla, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁷ ha establecido que el no pago de los cánones en el

³ Pág. 12 y 18 del PDF "14. APORTA NOTIFICACIONES Y SOLICITA SENTENCIA"

⁴ Pág. 1 a 12 del PDF: "03. ANEXOS DE LA DEMANDA"

⁵ Pág. 11 del PDF: "03. ANEXOS DE LA DEMANDA"

⁶ Pág. 6 a 7 del PDF "03. ANEXOS DE LA DEMANDA"

⁷ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, MP, Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ - Rad. STC9179-2016 / 2016-00932-01. Sentencia del 7 de julio de 2016.

Leasing no es requisito indispensable para ser oído en este tipo de asuntos, sin embargo y como lo deja ver que el expediente, la demandada no presentó ningún medio de defensa ni controvertió los hechos de la demanda.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., dispone: **“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”**, lo anterior en plena consonancia a lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P.

Aquilatado lo anterior tenemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario si así se pactó en caso que el locatario no haga uso de la opción de compra.

Puestas así las cosas, demostrada la existencia del contrato de leasing habitacional, invocada una de las causales para solicitar su terminación y ante la falta de oposición de los demandados, se proferirá, como se indicó en el Problema Jurídico, una Sentencia que declare terminado el contrato y ordene la restitución como lo ordena numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y la respectiva comisión para la entrega del inmueble.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Leasing Habitacional número M026300110244407489600221900 suscrito el día veintiuno (21) de enero de dos mil quince (2015), entre la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. contra los señores HECTOR JULIO ARENALES OTALORA y CLAUDIA GUERRERO PINTO, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados, con relación al siguiente bien inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-72951
DIRECCIÓN	CRA 4 # 43-19 – URBANIZACIÓN LAGOS II
MUNICIPIO	FLORIDABLANCA – SANTANDER
ARRENDADOR	BANCO BBVA COLOMBIA
LOCATARIOS	HECTOR JULIO ARENALES OTALORA CLAUDIA GUERRERO PINTO

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble descrito en el ordinal anterior. En consecuencia, para su entrega **se COMISIONA** al señor Juez Civil Municipal de Floridablanca –reparto-, y/o al Alcalde correspondiente, autoridad administrativa o al Inspector de Policía competente que por reparto corresponda (Art. 38, inciso 3º C.G.P., en conc. arts. 1 a 4 de la

PROCESO:	VERBAL - RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE:	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.
DEMANDADO:	HECTOR JULIO ARENALES OTALORA y CLAUDIA GUERRERO PINTO
RADICADO:	68001-3103-011-2019-00360-00

Ley 2030 de 2020), si es del caso (con las facultades de ley - Arts. 37 y 40 del C.G.P.), para que proceda de conformidad.

LÍBRESE el despacho comisorio con los insertos del caso, indicándose la ubicación específica del inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. En consecuencia, inclúyase en la liquidación a practicarse por Secretaría como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente, igualmente dese por finalizado el asunto en el sistema siglo XXI.

NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE y OFÍCIESE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA

JUEZ

Para notificación por estado 072 del 22 de octubre de 2020.

Firmado Por:

LEONEL RICARDO GUARIN PLATA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA

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:

cadc5009d209f344865dc8e615166042f0c4ef28ec4faec2aa7a9afb5617e

164

Documento generado en 21/10/2020 01:39:58 p.m.

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