

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO**



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Marzo Dieciséis (16) del Año Dos Mil veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

RAD: No. 08001-3153-007-2022-00274-00

DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA-BBVA S.A.

DEMANDADO: JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO

ASUNTO

La sociedad **BANCO BBVA S.A.**, a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE contra JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO mayor e identificado con C.C. 72.276.649, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 celebrado entre JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO y BANCO BBVA S.A., con ocasión al no pago de los cánones de arrendamiento pactado entre las partes y en consecuencia se declare la terminación del contrato de leasing por incumplimiento del locatario.
2. Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 se le ordene al locatario JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO, restituir al BANCO BBVA S.A. dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el bien inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, distinguido como Apartamento 11D y garaje 37 asignado, que hacen parte del edificio Arcos de la Frontera, propiedad horizontal ubicado en la carrera 67 No. 75-12 de esta ciudad.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

- 1.- Que mediante documento privado suscrito con el lleno de las formalidades legales se celebró contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 entre el señor JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO llamado locatario y el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA-BBVA COLOMBIA S.A.
- 2.- Que el contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 recae sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, distinguido como Apartamento 11D y garaje 37 asignado, que hacen parte del edificio Arcos de la Frontera, propiedad horizontal ubicado en la carrera 67 No. 75-12 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 040-551355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 3.- Que el valor del contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195, fue por la suma de CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS (\$ 153.481.182.00), se pactó su pagó en 273 meses

contados a partir del 24 de Febrero de 2017, fecha de pago del primer canon el día 24 de marzo de 2017 y así sucesivamente en forma mensual hasta completarse el pago total.

4.- Que el demandado ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se pactó en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones de arriendo desde el canon correspondiente al 24 de Julio de 2022 hasta la fecha de presentación de la demanda.

5.- Que en el contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195, restan por causarse los cánones de arriendo correspondiente al 24 de Noviembre de 2022 hasta el 24 de noviembre de 2039.

6.- Que en la cláusula vigésima segunda del contrato se pactó como una de las causales de terminación del contrato entre otras, el incumplimiento de las cláusulas pactadas, no pago del canon previsto por un periodo o más y que el BBVA COLOMBIA, podrá solicitar la terminación anticipada del contrato antes del vencimiento y solicitar la devolución del bien inmueble.

7.- Así mismo quedo pactado que el Locatario, en la cláusula vigésimo séptima del contrato renunció a los requerimientos y al derecho de retención sobre el inmueble entregado en leasing.

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Noviembre veintidós (22) del año Dos mil Veintidós (2022) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y ss del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal al demandado, quien quedó notificado personalmente, según se desprende de la certificación emitida por la empresa E-entrega.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. M026300110244407479600271195.
- Poder otorgado por BANCO BBVA S.A para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO BBVA S.A.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibídem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un apartamento y sus dos garajes, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de

este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1º del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjúdice, BANCO BBVA S.A. y el demandado JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO suscribieron un contrato de arrendamiento- leasing sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, distinguido como Apartamento 11D y garaje 37 asignado, que hacen parte del edificio Arcos de la Frontera, propiedad horizontal ubicado en la carrera 67 No. 75-12 de esta ciudad.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. 91-8100-22684, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago desde el día 24 de Julio de 2022 y consecuentemente se ordene la restitución del citado bien

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula 22 Literal C numeral (1) se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, *“El no pago oportuno del canon por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente”*.

El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en libelo de demanda que el demandado JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO, se encuentra adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195, desde el día 24 de Julio de 2022.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda.

Tratándose de mora hay que indicar que la arrendataria se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contrato de Arrendamiento Leasing Habitacional), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrado la mora por parte del demandado, se procederá a ordenar la restitución del bien arrendado objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARASE el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO, en relación al inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, distinguido como Apartamento 11D y garaje 37 asignado, que hacen parte del edificio Arcos de la Frontera, propiedad horizontal ubicado en la carrera 67 No. 75-12 de esta ciudad.

2.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento identificado con el código de barra No. M026300110244407479600271195 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO en su calidad de arrendatario. -

3.- ORDENAR al demandado JORGE ENRIQUE GOMEZ VILLADIEGO, la restitución a BANCO BBVA S.A., el bien dado en arrendamiento relacionado en el Numeral Primero de la parte resolutive de esta providencia.

4.- En caso de no cumplir el demandado, con la orden antes impartida, librese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.

5.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

RAD. 2022-00274 Verbal

Olr.