

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO VERBAL RADICADO: **08001-31-53-007-2023-00168-00**

DEMANDANTE: **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**

DEMANDADO: **ALICIA CHARRIS ALTAMIRANDA**

En la ciudad de Barranquilla a los veinticinco (25) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la terminación de contrato de leasing habitacional No 00130158699628086639, correspondiente al activo inmueble vivienda número 5 del conjunto residencial VILLAS DEL EDEN situado en carrera 58 No. 96-136 de la ciudad de Barranquilla, identificado con Matricula Inmobiliaria 040-194265, en virtud del incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de cánones desde el 10 de abril de 2023 al 10 de junio de 2023 y todos aquellos que se causen durante la vigencia del proceso y del contrato; esta sentencia se emite en virtud del inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial la inexistencia de pruebas que deban ser decretadas y practicadas en este asunto.

La sentencia de marras se procede a dar por terminado el contrato de arrendamiento habitacional leasing No 00130158699628086639, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" y ALICIA CHARRIS ALTAMIRANDA, y como consecuencia de dicha terminación se ordene al demandado la restitución al demandante de los bienes inmuebles a que se refiere el contrato 00130158699628086639, y que fueron dados a la demandada en virtud del contrato antes citado.

La parte demandada se notificó tal como se desprende del correo electrónico aportado al expediente digital. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, sin embargo, no presentó excepción alguna ante los hechos y pretensiones establecidas en la demanda, durante el termino de traslado de la misma.

CONSIDERACIONES

COMPETENCIA:

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita la terminación de contrato de leasing debido al no cumplimiento en los pagos de los cánones mensuales pactados

PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar si ha habido incumplimiento del contrato de leasing habitacional por parte del locatario en virtud de haber éste incurrido en mora en el pago de los cánones pactados desde el 10 de abril de 2023 al 10 de junio de 2023

CASO CONCRETO

El artículo 2° del decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del decreto nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2:

"...Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto..."

Así las cosas, el contrato de leasing es un contrato de carácter bilateral, en el cual las partes del mismo se obligan de manera recíproca, siendo la obligación del locatario el pago de los cánones que sean estipulados en el mismo y la de la entidad financiera autorizada la entrega de la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, al igual que conceder la opción de adquisición del inmueble al terminarse el plazo pactado en el contrato. Encontrándose la misma expresamente pactada en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento financiero leasing.

Por ende, la obligación de pagar el canon pactado 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". El incumplimiento del pago del mismo consta en el contrato como causa para la terminación unilateral de la entidad financiera en la cláusula vigésima segunda, literal C, primer apartado.

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

Ahora bien, en el presente caso tenemos que se suscribió un contrato de Leasing entre el demandado ALICIA CHARRIS ALTAMIRANDA con BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", dándole inicio el 28 de diciembre del 2022; a partir del 10 de abril del 2023 el demandado no ha pagado los cánones pactados en el contrato, el demandado no presentó excepción alguna ante la afirmación de incumplimiento expresada en la demanda, entendiéndose entonces ciertos los hechos de la misma a la luz de lo establecido en el artículo 97 del Código General del Proceso, donde se establece que:

"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto (...)"

Por otra parte, la ausencia de oposición a la demanda en procesos de restitución provoca una respuesta de la entidad judicial ordenando la restitución del inmueble objeto del contrato, según lo estipulado en el inciso tercero del artículo 384 del

Código General del Proceso siendo una de las pretensiones de la entidad financiera que actúa como demandante dentro del proceso de referencia.

“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”

Así, en el artículo 385 del código, la aplicación de esta figura a otros procesos de restitución que surjan de otra figura contractual diferente al contrato de arrendamiento, donde estos bienes se hayan dado como tenencia.

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución (...) de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento (...)”

Esto también encuentra respaldo jurisprudencial a través de la sentencia STC4462-2020 de la Corte Suprema de Justicia, sala civil, respalda la aplicación de disposiciones del citado artículo 384 como parte de los preceptos utilizados para exigir la restitución de un bien cuya tenencia se dio a través de un contrato de leasing habitacional sin ser obstáculo para esto la atipicidad del mismo.

“No obstante ser atípico el contrato de leasing habitacional, sirve de báculo para exigir su restitución a través de las disposiciones especiales del procedimiento verbal de restitución de bien inmueble arrendado, previstas en el artículo 384 del Código General del proceso (...) Con todo, ello no impide viabilizar los otros preceptos procesales establecidos en el reseñado artículo 384, cuando se persigue la restitución del bien objeto del negocio de leasing (...)”

Por ende, es claro para el despacho que existe un incumplimiento por parte de la demandada en lo referente al pago de cánones surgidos del contrato de leasing habitacional, surgiendo entonces una justa causa para la terminación del contrato por parte de la entidad demandante. En ese orden de ideas, viéndose además la aplicabilidad de lo establecido en el inciso tercero del artículo 384 ante la ausencia de oposición de la demanda, que a la demanda se acompañó la prueba documental del contrato de leasing, y al haber quedado demostrado la mora vía presunción del artículo 97 del CGP por parte del demandado, se procederá a ordenar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

1. **DECLARAR** el incumplimiento de leasing habitacional No 00130158699628086639, correspondiente al activo inmueble vivienda número 5 del conjunto residencial VILLAS DEL EDEN situado en carrera 58 No. 96-136 de la ciudad de Barranquilla el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-194265 de la oficina de instrumentos públicos de Barranquilla, determinadas por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública No 9243 del 22 de diciembre de 2022 de la notaría tercera (3°) del círculo de Barranquilla
2. **DECLARAR** la terminación del contrato de leasing habitacional No 00130158699628086639, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. “BBVA COLOMBIA” y ALICIA CHARRIS ALTAMIRANDA en calidad de locatario
3. **ORDENAR** al demandado ALICIA CHARRIS ALTAMIRANDA, la restitución a BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. “BBVA COLOMBIA, del bien inmueble dado a través de Leasing, a saber: vivienda

número 5 del conjunto residencial VILLAS DEL EDEN situado en carrera 58 No. 96-136 de la ciudad de Barranquilla el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-194265 de la oficina de instrumentos públicos de Barranquilla, determinadas por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública No 9243 del 22 de diciembre de 2022 de la notaría tercera (3°) del círculo de Barranquilla

4. En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
5. **CONDENAR** al pago de costas a la parte demandada por valor de TRES SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV) como concepto de agencia en derecho dentro del proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CESAR ALVEAR JIMENEZ
JUEZ

