

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO
CALI VALLE

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, julio veintinueve (29) de dos mil veinte (2020)

Radicación: 760013103013-2019-00321-00

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Demandado: JOAQUÍN HINCAPIÉ HENAO Y ZULAY MILDRED BOTERO
MOSQUERA

SENTENCIA No. 130

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de Restitución de Tenencia, instaurado por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., quien actúa a través de apoderado judicial, contra JOAQUÍN HINCAPIÉ HENAO Y ZULAY MILDRED BOTERO MOSQUERA.

II. ANTECEDENTES

Se pretende por la parte actora obtener la declaración de terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar celebrado con los demandados, y en consecuencia la restitución respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737730 Y 370-737548, ubicado en la carrera 85 No. 43-86 Apartamento 813 Torre 4 y Parqueadero G-071 en Cali.

Además, la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

Se fundamentan dichas pretensiones en los hechos que a continuación se compendian:

Por documento privado, el día 21 de marzo de 2014, los señores JOAQUÍN HINCAPIÉ HENAO Y ZULAY MILDRED BOTERO MOSQUERA, suscribieron el contrato de arrendamiento Leasing con BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A, en virtud del cual se entregó a los locatarios a título de arrendamiento el siguiente bien:

inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737730 Y 370-

737548, ubicado en la carrera 85 No. 43-86 Apartamento 813 Torre 4 y Parqueadero G-071 en Cali, respaldado con el contrato de arrendamiento leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar de fecha 21 de marzo de 2014, el cual se pactó a ciento cuarenta y cuatro (144) meses contados a partir de 1 de abril de 2017.

El valor del inmueble se pactó en la suma de \$115.000.000,00 y el valor del canon de arrendamiento mensual del contrato fue de \$1.181.855,00, encontrándose el arrendatario en mora en el pago desde el 1 de junio de 2019.

El bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar se encuentra ubicado en la carrera 85 No. 43-86 Apartamento 813 Torre 4 y Parqueadero G-071 en Cali, lugar de domicilio del demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL:

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 11 de diciembre de 2019, ordenándose la notificación personal de los demandados en la forma indicada en los artículos 291 a 293 del C.G.P.

Los demandados se encuentran debidamente notificados personalmente conforme al artículo 291 del Código General del Proceso, el día 14 de febrero del cursante año, sin que emitieran pronunciamiento alguno en el término de ley concedido para su defensa.

IV. CONSIDERACIONES

Se observa que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídica procesal no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en la siguiente forma: "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a ceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

Igualmente, debe manifestarse que la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, como una de las condiciones de la acción que es, se encuentra radicada en las partes intervinientes en este debate procesal, toda vez que del contrato leasing se constata al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., como arrendador y a JOAQUÍN HINCAPIÉ HENAO Y ZULAY MILDRED BOTERO MOSQUERA, como locatarios.

El proceso de Restitución de Tenencia fue establecido por el legislador procesal a fin de que a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del bien arrendado a través del contrato de leasing habitacional.

Para que pueda adelantarse airosamente dicho proceso, debe la parte arrendadora acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que

de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1602 del Código Civil, los contratos válidos y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

El Decreto 1787 de 2004, definió en su artículo segundo el leasing habitacional de la siguiente manera: *“Artículo 2°. Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 3760 de 2008. El nuevo texto es el siguiente: Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. 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.”*

Por tal razón, para solicitar la entrega o restitución del bien objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada la causal pactada en el literal (i) del literal C de la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Leasing Habitacional, esto es, TERMINACIÓN UNILATERAL CON JUSTA CAUSA POR PARTE DE BBVA COLOMBIA. El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del período correspondiente.

Por lo expuesto, se concluye que al haber quedado demostrado, con las pruebas documentales allegadas a este proceso, esto es, el contrato de leasing habitacional celebrado entre las partes visible a folios 12 a 29 del expediente, como también la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, como quiera que adeuda los que corresponden a partir del 01 de junio de 2019, según se desprende de los hechos narrados en el libelo, sin que la parte demandada haya controvertido dicha afirmación, y como quiera que al tenor de lo establecido en el artículo 97 del Código General del proceso, *“La falta de contestación de la demanda o del 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, ...”*, debe procederse a despachar favorablemente las pretensiones formuladas por la parte demandante.

En armonía con lo anterior, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el Contrato de Leasing Habitacional Para adquisición de Vivienda Familiar celebrado el día 21 de marzo de 2014 entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., como arrendador y los señores JOAQUÍN HINCAPIÉ HENAO Y ZULAY MILDRED BOTERO MOSQUERA, como locatarios del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-737730 Y 370-737548, ubicado en la carrera 85 No. 43-86 Apartamento 813 Torre 4 y Parqueadero G-071 en Cali.

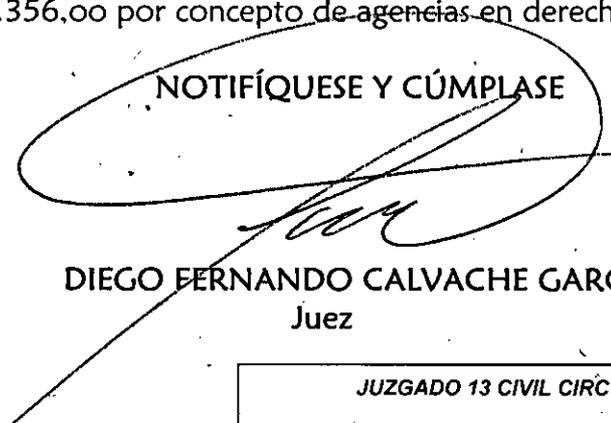
SEGUNDO. CONDENAR a la parte demandada a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el referido inmueble, ubicado en la carrera 85 No. 43-86 Apartamento 813 Torre 4 y Parqueadero G-071 de esta³

ciudad.

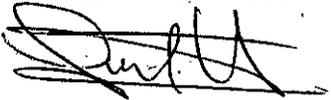
SEGUNDO. De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez a la Secretaria de Gobierno Municipal de Santiago de Cali-Reperto, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de restitución, en concordancia con el artículo 2 del Acuerdo PCSJA20-11597 del 15/07/2020.

TERCERO. **CONDENAR** en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de \$8.509.356,00 por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA
Juez

E2.

<p>JUZGADO 13 CIVIL CIRCUITO DE CALI</p> <p>EN ESTADO Nro. 054 DE HOY JULIO 30 DE 2020</p> <p>NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.</p> <p></p> <p>LUZ AYDA GUERRERO ALZATE Secretaria</p>
--