



CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 01 de septiembre de 2023 (archivo electrónico Nro. 06) frente a los demandados ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO e ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ. Los accionados se tuvieron por notificados de manera electrónica por providencia del 11 de octubre de 2023 desde el día 25 de septiembre de 2023 (archivo electrónico Nro. 08). Así las cosas, el término para que la parte accionada compareciera al proceso a ejercer su derecho de defensa feneció el día 25 de octubre de 2023 inclusive, sin que durante el mismo los arrendatarios se pronunciaran al respecto o demostraran estar al día en sus obligaciones. A despacho para proveer. Veintisiete de octubre de 2023.

Natalia Andrea Hernández  
Escribiente

Veintisiete de octubre de dos mil veintitrés

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SENTENCIA NÚMERO:        | 370                                                                                            |
| RADICADO ÚNICO NACIONAL: | 05360 31 03 001 2023 00260 00                                                                  |
| CLASE DE PROCESO:        | Restitución –Bien inmueble entregado en leasing habitacional                                   |
| DEMANDANTE:              | BANCO BBVA COLOMBIA S.A. NIT. 860.003.020-1                                                    |
| DEMANDADOS:              | ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO C.C. 98.517.875 – ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ C.C. 43.814.412 |

DECISIÓN: Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver bien que fue objeto del contrato.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

#### 1. ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión.

Por activa: En esta posición se presentó BANCO BBVA COLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial.

Por pasiva:

Se citó en esta condición a ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO y a ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ en calidad de arrendatarios.

El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

*“PRIMERO: Se declare judicialmente terminado el CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. M026300110244407459600477588 suscrito por el señor ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO y la señora ISABEL CRISTINA ORTIZ RAMIRE, en calidad de LOCATARIOS y por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA “BBVA COLOMBIA” en razón al no pago oportuno del canon con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2023 al canon con fecha de vencimiento 15 de julio de 2023, los cuales se discriminan de la siguiente manera:*

*Por la cuota del día 15 de mayo de 2023 del Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar No. M026300110244407459600477588. la suma de UN MILLON DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$1.202.881)*

*Por la cuota del día 15 de junio de 2023 del Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar No. M026300110244407459600477588. la suma de UN MILLON DOSCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS S (\$1.203.547)*

*Por la cuota del día 15 de julio de 2023 del Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar No. M026300110244407459600477588. La suma de UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.482.280)*

*Por la cuota del día 15 de agosto de 2023 del Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda familiar No. M026300110244407459600477588. la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.482.280)*

*Por concepto de gastos la suma de \$132.509*

*SEGUNDO: como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados la entrega real y material de los siguientes bienes:*

*A) APARTAMENTO No. 1402, que hace parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1256064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.*

*B) PARQUEADERO SENCILLO CON CUARTO UTIL NO. 98092, inmueble que hacen parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1255825 de la Oficina de Registro de*

*Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Cuyos linderos cabida y demás elementos se encuentran consignados en la escritura pública No. 1385 del día 29 de junio de 2017 de la Notaria 26 del círculo notarial de Medellín Antioquia.”.*

La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso el siguiente suceso: Los señores ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO e ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ suscribieron un contrato de leasing habitacional con el BANCO BBVA COLOMBIA para adquisición de vivienda familiar No. M026300110244407459600477588 suscrito el día 20 de junio de 2017 en calidad de LOCATARIOS, por valor de \$151.200.000 el cual tuvo como objeto los siguientes bienes:

A) APARTAMENTO No. 1402, que hace parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1256064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

B) PARQUEADERO SENCILLO CON CUARTO UTIL NO. 98092, inmueble que hace parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1255825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Asimismo, que el término de duración pactado fue de 249 meses contados desde el 24 de julio de 2017. De igual forma, en lo que respecta con el canon de arrendamiento pactado, indica que fue por la suma de (\$1.482.280) los cuales comprenden intereses remuneratorios liquidados sobre el saldo por amortizar. En modo semejante, relata que a la fecha de presentación de la demanda los locatarios se encuentran en mora de pagar los siguientes cánones: (i) con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2023, (ii) fecha de vencimiento 15 de agosto de 2023 para un total de \$5.370.988 y por concepto de gastos la suma de \$132.509.

## 2. PARTE EXPOSITIVA

**RADICADO N° 2023-00260-00**

2.1. De lo pretendido: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento Financiero (leasing habitacional Nro. M026300110244407459600477588 suscrito el día 20 de junio de 2017 en calidad de LOCATARIOS, por valor de \$151.200.000, en calidad de arrendadora con los demandados como locatarios, mediante el cual entregó en arriendo los bienes inmuebles antes descritos.

Asimismo, que el término de duración pactado fue de 249 meses contados desde el 24 de julio de 2017. De igual forma, que el canon de arrendamiento pactado fue por la suma de (\$1.482.280) y relata que a la fecha de presentación de la demanda los locatarios se encuentran en mora de pagar los siguientes cánones: (i) con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2023, (ii) fecha de vencimiento 15 de agosto de 2023 para un total de \$5.370.988 y por concepto de gastos la suma de \$132.509.

Con ocasión de lo anterior, de manera principal, la parte demandante pretende la terminación del contrato de arrendamiento Financiero, celebrado sobre los bienes inmuebles antes descritos, invocando como causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento aducidos en la demanda. Seguidamente, de manera consecuencial, pretende la restitución del mismo.

2.2. De la contestación de la demanda. Como se indicó en la constancia secretarial los accionados se tuvieron por notificados de manera electrónica por providencia del 11 de octubre de 2023 desde el día 25 de septiembre de 2023 (archivo electrónico Nro. 08). Así las cosas, el término para que la parte accionada compareciera al proceso a ejercer su derecho de defensa feneció el día 25 de octubre de 2023 inclusive, sin que durante el mismo los arrendatarios se pronunciaran al respecto o demostraran estar al día en sus obligaciones.

### 3. CONSIDERACIONES

3.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio de la parte demandada como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 Ibídem.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

3.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento respecto de los bienes entregados en Leasing, situación que no fue desvirtuada por la accionada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

3.3. Del Leasing Financiero como contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Frente a este aspecto es importante precisar que nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing financiero y al contrato arrendamiento. Así pues, si bien el Decreto 148 de 1979 introdujo nominalmente en nuestra legislación el contrato de Leasing al autorizar a las Corporaciones Financieras para adquirir y mantener acciones en sociedades anónimas cuyo objeto exclusivo fuera realizar operaciones de “arrendamiento financiero o Leasing”, nuestra legislación no se ocupó de darle definición, regulación o claridad alguna; sin embargo, al nominarlo, determina al contrato en su naturaleza como de arrendamiento.

Lo anterior se confirma atendiendo a la definición que de Leasing Financiero presenta el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1993: *“Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio de pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra”*.

De esta manera, es plausible advertir que el procedimiento seguido para la terminación del contrato de arrendamiento financiero es el contemplado en el art. 368 del C. General del Proceso y en las normas especiales consagradas en el art. 384 ibídem.

En este sentido, para el presente evento se pretende la terminación del contrato de arrendamiento financiero sobre los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero leasing habitacional. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades (páginas 09 a 91 archivo Nro. 03 del expediente electrónico) en donde se relaciona a BANCO BBVA COLOMBIA S.A. como arrendadora con ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO e ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ, como locatarios. Igualmente, se señala el término de duración inicial del contrato. Asimismo, se identifican los bienes objeto de tenencia.

Se observa que el contrato aportado cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas. De tal manera, debe proseguirse al análisis de la solicitud concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien mueble.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que la parte accionada incurrió en mora desde el día 15 de mayo de 2023.

En este orden de ideas, téngase presente que sobre la mora, debe señalarse que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de*

---

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

*él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”<sup>2</sup>.*

Igualmente, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”<sup>3</sup>.*

Para concluir este punto, debe indicar que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

En ese orden, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la parte pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso, imperativo en cuanto a: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.*

3.4. Conclusión y costas: De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba en el demandado no siendo necesario el decreto oficioso de prueba alguna.

En lo concerniente a las costas, se condenará a la parte demandada, dentro de las que se incluirá por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

---

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

#### 4. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### FALLA:

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento Leasing Financiero Nro. M026300110244407459600477588 suscrito entre BANCO Bilbao Argentaria Colombia - BBVA COLOMBIA S.A.- en calidad de arrendador y los señores ENRIQUE ANTONIO HOGUET DURANGO e ISABEL CRISTINA ORTÍZ RAMÍREZ en calidad de locatarios, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

“A) APARTAMENTO No. 1402, que hace parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1256064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

B) PARQUEADERO SENCILLO CON CUARTO UTIL NO. 98092, inmueble que hacen parte integrante del edificio ARBOLEDA DE LA ESTRELLA P.H Ubicado en la Calle 87 sur #55-651, del Municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia. Identificado con M.I 001-1255825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.”.

Segundo: Ordenar la restitución de los bienes inmuebles aludidos en el numeral anterior, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá a comisionar para ello a los Juzgados Promiscuos Municipales de La Estrella (reparto), a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso.

**RADICADO N° 2023-00260-00**

Tercero: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del Código General del Proceso.

Cuarto: Como AGENCIAS EN DERECHO se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 43** fijado en la página web de la Rama Judicial el **01 DE NOVIEMBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

2

Firmado Por:  
**Sergio Escobar Holguin**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Itagui - Antioquia

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: **4f823081ac040beb0e6f0e332cda000d8a80797d735f096661f269bbfaa4c2bb**

Documento generado en 31/10/2023 11:14:17 AM

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