



República de Colombia
Juzgado Primero Civil del Circuito
Soledad (Atlántico)
Nit 087583112-001

Soledad (Atlántico), dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso : VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : BBVA COLOMBIA S.A.
Demandado : DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR
Radicación : 087583112-001-2022-00023-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede éste despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de Inmueble Arrendado promovido por BANCO BBVA COLOMBIA, a través de apoderado judicial, contra DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR.

II. ANTECEDENTES:

1. Hechos:

La parte demandante, manifiesta que el señor DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, suscribió con el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA, contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407479616855399, cuyo contrato habitacional recae sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Soledad, en el apartamento 303 de la Torre E que hace parte del proyecto inmobiliario Portal de Soledad, Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 14 No. 63 – 100, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-168351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

Señala que el valor del contrato leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar M026300110244407479616855399 fue por la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS \$130.000.000,00, se pactó su pago en doscientos setenta y ocho (278) meses contados a partir del día 15-07-2019, fecha de pago del primer canon 15-08-2019 y así sucesivamente mensualmente hasta completarse el pago total, tasa de interés pactada 9.499% E.A.

Asevera que el demandado ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual en la forma en que se estipuló en el contrato (mes vencido) e incurrió en mora en el pago.

2. Pretensiones

Se elevan las siguientes:

La parte demandante solicita, se declare terminado el contrato leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar.

Que se ordene al arrendatario restituya a la arrendadora BANCO BBVA COLOMBIA S.A., el bien inmueble arrendado.

Que se condene en costas al demandado.

3. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto del 22 de febrero de 2022, este estrado judicial admitió la demanda, ordenando notificar personalmente al demandado DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, en la forma prevista en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P.

En el interior del proceso, se observa que la notificación del demandado DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, se surtió en legal forma y ante la ausencia de oposición, se proferirá la decisión que en derecho corresponda.

III. ACERVO PROBATORIO

a. Pruebas Documentales

- Contrato de arrendamiento financiero Leasing No. M026300110244407479616855399
- Escritura Pública No. 2900 del 14 de septiembre de 2020, de la Notaría 72 del Círculo de Bogotá.
- Certificado de Existencia y Representación del BANCO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA, con Nit. 860.003.020-1
- Escritura Pública No. 3244 del 21 de junio de 2019, de la Notaría Tercera de Barranquilla.
- Escritura Pública No. 3020 de la Notaría Tercera de Barranquilla.
- Certificado de tradición No. 041-168351

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Para que el juzgador pueda fallar un proceso, es necesario que concurren en él los llamados presupuestos procesales que permiten resolver de fondo, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación tanto activa como pasiva.

Se observa que las partes están conformadas por personas: jurídica la demandante y natural la demandada, la primera compareció al proceso por medio de apoderado

judicial y por Curador Adlitem respecto a la demandada, habilitados para tal efecto; éste despacho es competente y por otra parte, la relación sustancial de las partes las legitiman como extremos del litigio.

2. Problema Jurídico.

¿Procede ordenar la terminación del contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No.M026300110244407479616855399, cuyo contrato habitacional recae sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Soledad, en el apartamento 303 de la Torre E que hace parte del proyecto inmobiliario Portal de Soledad Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 14 No. 63 – 100, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-168351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad., a favor de la parte demandante, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada?

3. Marco Normativo. Del Contrato De Arrendamiento.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder 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.”*

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobiernan los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse abocado a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

El Artículo 2000 del Código Civil señala como obligaciones del arrendatario del pago del precio o renta.

En armonía con lo anterior, la ley 56 de 1.985, estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente por parte del Arrendador el Contrato de Arrendamiento, y al respecto el artículo 16 numeral 1o., dispone como tal: "La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."

-El contrato de leasing:

El 'leasing' es un novísimo modelo de financiación, muy apropiado para adelantar -o apalancar- procesos de reconversión industrial, en cuanto permitía -y permite- el acceso al crédito y, por contera, a bienes de capital o a equipos necesarios para

el crecimiento y expansión económica, sin tener que afectar o comprometer, en grado superlativo, el patrimonio del empresario o, en general, del usuario crediticio y, de paso, obtener algunas ventajas de orden fiscal o tributario.

Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada - por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, *lato sensu*, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, *in actus*, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, *in futuro*, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.

En su fase o etapa precontractual (*iter contractus*), el leasing suele estar precedido, las más de las veces, de la formulación de una puntual indicación que el candidato a tomador le formula a la compañía de leasing, para que ésta -a nombre propio- adquiera el bien o bienes sobre los cuales habrá de celebrarse el contrato, de forma tal que cuando esa actuación se materializa, la adquisición del bien por parte de la sociedad de leasing (negocio jurídico de aprovisionamiento), es meramente instrumental, en cuanto tiene su razón de ser, únicamente, en el posterior perfeccionamiento de la descrita negociación (*posterius*), la cual, por consiguiente, aflora como un contrato de intermediación financiera -en sentido lato-, habida cuenta que el usuario, en últimas, lo que persigue es acceder -indirectamente- al crédito que le resulta necesario para procurarse la utilidad de un bien, no así -por lo menos en forma inmediata- su propiedad, derecho que, en la hora de ahora, no luce esencial -y menos inexorable- para la generación de riqueza y, por lo mismo, hoy no se erige en el epicentro de la contratación contemporánea, como otrora acaecía. Más aún, bien podría afirmarse que el tomador se sirve del leasing para autofinanciarse, como quiera que él se traduce en una "técnica financiera que permite realizar una inversión amortizable con la rentabilidad producida por la explotación económica de un bien"¹

4. Del Caso concreto.

En el sub-examine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución la mora en el pago de los cánones de arrendamientos respecto al leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar M026300110244407479616855399, por la suma de CIENTO TREINTA

¹ Sent. 13 Diciembre de 2002, Ref: Exp. 6462, Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

MILLONES DE PESOS \$130.000.000,00, pactándose su pago en doscientos setenta y ocho (278) meses contados a partir del día 15-07-2019, fecha de pago del primer canon 15-08-2019 y así sucesivamente mensualmente hasta completarse el pago total, incurriendo en mora en el pago.

El artículo 384 del Código General del Proceso, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*.

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato de arrendamientos Financiero Leasing N° M026300110244407479616855399, celebrado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA con DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, donde da en arriendo al demandado, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-168351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, bien inmueble ubicado en el Municipio de Soledad, en el apartamento 303 de la Torre E que hace parte del proyecto inmobiliario portal de Soledad propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 14 No. 63 – 100, pactándose dentro del Contrato Leasing No. M026300110244407479616855399 un canon de arrendamiento durante doscientos setenta y ocho (278) meses, por la suma de \$130.000.000,00, pagaderos desde el 15-07-2019 y así sucesivamente.

En el caso examinado, al indicar la parte demandante como causa fáctica para la terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento constituye ese hecho a su favor una afirmación indefinida al tenor del artículo 167 del CGP, relevándolo de la carga probatoria a fin de demostrar dicha afirmación, por lo que se invierte en ese sentido la carga contra el demandado quien deberá en el acápite probatorio dirigir pruebas para lograr infirmar lo dicho.

Al interior del proceso fue allegada las pruebas de notificación personal del demandado DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, en la forma establecida en el Decreto Ley 806/2020, el demandado no obstante haber recibido la comunicación guardó silencio.

Así las cosas, está plenamente demostrado los elementos del contrato de arrendamiento de leasing y la mora en el pago de los cánones del contrato, circunstancia que persistió a lo largo del proceso, por lo cual la causal que determina la acción, está llamada a prosperar y así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad, administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad den la Ley,

6
RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de Leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No.M026300110244407479616855399, suscrito entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA, a través de apoderado judicial y DONALDO RAFAEL HERNANDEZ PULGAR, sobre el siguiente bien inmueble:

- Bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-168351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, apartamento 303 de la Torre E que hace parte del proyecto inmobiliario portal de Soledad propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 14 No. 63 – 100.

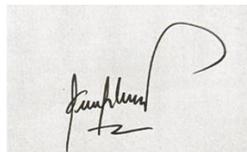
SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCION del siguiente bien inmueble arrendado:

- Bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 041-168351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, apartamento 303 de la Torre E que hace parte del proyecto inmobiliario portal de Soledad propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 14 No. 63 – 100, dentro del término cinco (05) días siguientes a la notificación de esta providencia.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. FÍJESE como agencias en derechos la suma de dos (02) salarios mínimo legal vigente.

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta providencia archívese el expediente

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO
Juez

Firmado Por:
German Emilio Rodriguez Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soledad - Atlantico

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: **81ca692a30df2f2d2ffee1d2e83251f31068939dd4fd35bd95fbc4a3a1bf47bf**

Documento generado en 18/05/2023 06:41:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>