REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Catorce de septiembre de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 280
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2022.00078.00
CLASE DE PROCESO: Verbal
DEMANDANTE: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. –BBVA Colombia S.A.-
DEMANDADOS: Juan Sebastián Osorio Gómez
Diana Paola Romero Tenjo
DECISIÓN: Declara terminado contrato de leasing y ordena restitución

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 03 de febrero de 2022, el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. –BBVA COLOMBIA S.A.- demandó a JUAN SEBASTIÁN OSORIO GÓMEZ y DIANA PAOLA ROMERO TENJO para que, previos los trámites del proceso de restitución de bien mueble dado en leasing, se declarara la terminación del contrato de leasing existente entre las partes, y se ordenara la entrega de los bienes inmuebles.

Los bienes inmueble objeto del proceso son los siguientes:

> *"**Apartamento N ° 2402**: Hace parte de la Torre de Apartamentos de la URBANIZACIÒN DE USO MIXTO ALTOS DE MANANTIALES P.H., ubicado en el Municipio de Itagüí, en el Piso Veinticuatro, con un área privada construida de 72.80 metros cuadrados, un área total de 72.80 metros cuadrados, una altura de 2.25 metros. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL NORTE, Con muros y balcón que forman la fachada posterior de la Torre, POR EL OCCIDENTE, Con muros y ventanas que forman la fachada lateral occidental de la Torre, POR EL SUR, Con muro que forma fachada y con muro que lo*

separa del punto fijo de la Torre, POR EL ORIENTE, Con muros y puertas de acceso que lo separan del punto fijo de la Torre y con muro que lo separa del apartamento Nro. 2401, POR EL NADIR, Con losa que lo separa del Piso Veintitrés, POR EL CENIT, Con losa que lo separa de cubiertas y cuarto de máquinas de la Torre. Plano 7/18." Este inmueble se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria 001 – 1267186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Dirección Catastral: Calle 75 Sur Nro. 53-70 (2402).

PARQUEADERO N° 2004*: Hace parte de la Torre de Parqueaderos de la URBANIZACIÒN DE USO MIXTO ALTOS MANANTIALES P.H., ubicado en el Municipio de Itagüí, en el Segundo Piso (Nivel+0.70 Metros), con un área privada construida de 13.50 metros cuadrados, una altura de 2.20 metros. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL SURORIENTE, Con columnas y línea que lo separan del Parqueadero Nro. 2003, POR EL SUROCCIDENTE, Con línea que lo separa de la línea de circulación vehicular, POR EL NOROCCIDENTE, Con línea que lo separa del Parqueadero Nro. 2005, POR EL NORIENTE, Con muro de cierre, POR EL NADIR, Con losa que lo separa del Primer Piso (Nivel-1.90 Metros), POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Tercer Piso (Nivel +3.50 Metros). Plano 12/18.Este inmueble se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria 001 – 1266996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Dirección Catastral: Calle 75 Sur Nro. 53-70(2004).*

PARQUEADERO Nº 2018*: Hace parte de la Torre de Parqueaderos de la URBANIZACION DE USO MIXTO ALTOS MANANTIALES P.H., ubicado en el Municipio de Itagüí, en el Segundo Piso (Nivel+0.70 Metros), con un área privada construida de 12.88 metros cuadrados, una altura de 2.20 metros. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL SURORIENTE, Con línea que lo separa de Parqueadero Nro. 2019, POR EL SUROCCIDENTE, Con muro de cierre, POR EL NOROCCIDENTE, Con línea que lo separa del Parqueadero Nro. 2017. POR EL NORORIENTE, Con línea que lo separa de la zona de circulación vehicular, POR EL NADIR, Con losa que lo separa del Primer Piso (Nivel+1.90 Metros), POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Tercer Piso (Nivel +3.50 Metros). Plano 12/18. Este inmueble se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria N ° 001 –1267010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Dirección Catastral: Calle 75 Sur Nro. 53-70 (2018).*

CUARTO UTIL NRO. 42*: Hace parte de la Torre de Apartamentos de la URBANIZACION DE USO MIXTO ALTOS MANANTIALES P.H., ubicado en el Municipio de Itagüí, en el Piso Veinticuatro, con un área privada construida de 2.85 metros cuadrados, una altura de 2.20 metros. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, Con muro que forma la fachada lateral oriental de la Torre, POR EL NORTE, Con muro que lo separa del apartamento Nro. 2401, POR EL OCCIDENTE, Con muro que lo separa en parte del foso del ascensor y en parte de buitrón, POR EL SUR, Con muros y puerta de acceso que lo separan del punto fijo de la Torre, POR EL NADIR, Con losa que lo separa del Piso Veintitrés, POR EL CENIT, Con losa que lo separa del Piso Veinticinco. Plano 7/18. Este inmueble se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria N ° 001 –1267115 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Dirección Catastral: Calle 75 Sur Nro. 53-70 (42).”*

Como hechos para sustentar lo pedido, indicó la parte demandante los que a continuación se compendian:

Que las partes celebraron un contrato de leasing, en virtud del cual el demandante entregó a los demandados los bienes descritos anteriormente, contrato en el cual se pactó como fecha de iniciación el 31 de agosto de 2017.

Que el contrato se pactó con una duración de 255 meses y fue por un valor de $140.000.000, comprometiéndose los demandados a pagar como canon la suma de $1.575.136,97, siendo pagadero el primero el día 31 de agosto de 2017, y siendo variable que contiene capital e intereses.

Que los demandados incumplieron con el pago del canon pactado por los periodos de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021 y enero de 2022, adeudando la suma de $8.379.952,53.

Por lo anterior, solicitó que se declare terminado el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar celebrado entre las partes y, consecuencialmente, se ordene la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación de los demandados, siendo notificados personalmente a través de correo electrónico el día 28 de julio de 2022, según se indicó en auto del 24 de agosto de 2022, quienes dentro del término otorgado no presentaron contestación ni propusieron excepción de mérito alguna.

Así las cosas, teniendo en cuenta que transcurrió el término legal, sin que la parte demandada presentara oposición a las pretensiones incoadas en su contra y no existiendo nulidades para decretar ni trámite pendiente, procede el Despacho a emitir la decisión de fondo en el presente asunto, según lo dispone el artículo 384 CGP en su numeral 3°, norma aplicable en el presente caso, por remisión expresa del artículo 385 CGP.

CONSIDERACIONES

El artículo 2° del Decreto 913 de 1993, en relación al contrato de leasing, dispone: "*Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del 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.*

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad".

Este contrato tiene como características las siguientes: i) es consensual, teniendo en cuenta que se perfecciona con el simple acuerdo de las partes sobre los extremos del negocio; ii) bilateral, porque las partes que intervienen se obligan de manera recíproca; iii) oneroso, toda vez que las

partes se gravan y benefician en orden a las afectaciones y prerrogativas o utilidades patrimoniales que se persiguen con el acto; iv) conmutativo, en tanto las partes contratantes conocen desde un principio los alcances de las obligaciones que a cada uno le corresponden y que se aprecian como equivalentes.

En este tipo de contrato, quien se obliga a transferir la tenencia y el disfrute del bien se le denomina entidad de Leasing, y quien adquiere la tenencia del bien y se obliga a pagar el precio o canon mensual por el mismo se denomina locatario.

El contrato de Leasing, al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes, de las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato. Así, se advierte que una de las obligaciones principales del locatario es pagar el canon mensual pactado, en las condiciones acordadas, como contraprestación por la tenencia del bien. El incumplimiento de tal obligación, así como su imputabilidad al deudor por culpa o dolo del mismo, son los elementos configurativos de la mora y, constituida la mora, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

Ahora bien, en el caso a estudio se tiene que la parte actora aportó, como prueba de la relación tenencial, el contrato de leasing suscrito entre las partes, que se constituye en plena prueba de la relación sustancial, con lo que se cumple con los presupuestos de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, en tanto, en dicho contrato se pactó que el leasing es el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. mientras que los locatarios son Juan Sebastián Osorio Gómez y Diana Paola Romero Tenjo.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la causal invocada por la parte demandante para la restitución es la MORA en el pago del canon pactado en el contrato de leasing, es necesario tener en cuenta que de conformidad con

lo dispuesto en el artículo 1608 del C. C., el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se le requiera.

Como en el presente caso no existe salvedad alguna, se incurre en mora con el simple retardo en el pago dentro de los términos acordados en el contrato.

En el caso a examen, la parte demandada, según se indica en el contrato de leasing, debía pagar el canon por cada periodo de 30 días, obligación que no fue cumplida según lo afirmado en la demanda, pues no obra en el expediente prueba de lo contrario, información que constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, correspondiéndole a la parte demandada probar que realizó los pagos que se le imputan, pero como ello no sucedió ha quedado demostrada la mora en el pago del canon.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P. numeral 3°, que establece que, si el demandado no se opone dentro del término del traslado, se dictará sentencia, -norma aplicable al presente caso por remisión expresa del artículo 385 CGP, según se indicó anteriormente- a ello se procederá.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, puesto que no se desvirtuó el negocio jurídico causal, la mora alegada en la demanda, ni se acreditó hecho alguno que pudiera enervar las pretensiones, es procedente acoger las peticiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 07459600474734 del 31 de julio de

2017, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. –BBVA COLOMBIA S.A.-, en calidad de entidad leasing, y JUAN SEBASTIÁN OSORIO GÓMEZ y DIANA PAOLA ROMERO TENJO, como locatarios, en relación a los bienes inmuebles ubicados en la Calle 75 sur No. 53-70, Urbanización Altos de Manantiales P.H. de Itagüí, apartamento 2402, parqueadero 2004, parqueadero 2018 y cuarto útil 42, según lo expuesto.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA a la parte demandada que en el término de tres (03) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, si es que no lo ha hecho, proceda a efectuar la entrega material de los aludidos bienes inmuebles.

TERCERO: Si la parte demandada no cumple con la obligación impuesta en el numeral anterior, de una vez, se COMISIONA al SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL y/o a la AUTORIDAD COMPETENTE de esta localidad, para que proceda a realizar la diligencia de entrega, a quien se le conceden todas las facultades de ley, incluida la de allanar, y lo pertinente para el buen cumplimiento del encargo.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por la Secretaría, y ténganse en cuenta como agencias en derecho la suma de $419.000.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ
JUEZ

163
LL

Firmado Por:

Carolina Gonzalez Ramirez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 002 Oral

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: **86e01f8ff19fd5a71ce1a74a3f968abd40884b20ff57851fb16042f20a0b8fca**

Documento generado en 14/09/2022 12:58:17 PM

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