



SENTENCIA ANTICIPADA

VERBAL - RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE

DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA

DEMANDADO: DARRY MATEUS MUÑOZ

RADICADO No. 68001-40-03-008-2019-00514-00

Bucaramanga, Dieciocho (18) de Mayo de Dos Mil Veinte (2020)

En aplicación al artículo 230 de la Constitución Política, se encuentra al despacho el trámite verbal referenciado en el epígrafe, con el propósito de proferir sentencia que decida acerca de la restitución de tenencia de bien inmueble, en razón a que, efectuado el estudio de rigor, no se observa irregularidad alguna que pueda configurar una causal que invalide la actuación.

I. LA DEMANDA

La entidad actora, a través de su vocero judicial instauró la presente demanda para que se declare la terminación del Contrato de Leasing celebrado con el demandado DARRY MATEUS MUÑOZ (LOCATARIO), en virtud del incumplimiento de las obligaciones del locatario en el pago de los cánones pactados y que consecuentemente, se ordene la restitución del inmueble ubicado en la CALLE 35 7-72 EDIFICIO TORRE GARDENIA PH BARRIO ALFONSO LOPEZ, APARTAMENTO 503 DE BUCARAMANGA.

Asimismo, solicitó que se ordenara la práctica de la diligencia de entrega del bien arrendado a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA y descrito anteriormente, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo y que se condenara al demandado al pago de costas procesales y agencias en derecho.

Las anteriores pretensiones fueron sustentadas en los siguientes:

II. HECHOS RELEVANTES

i.- La entidad demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA suscribió con el demandado DARRY MATEUS MUÑOZ, el Contrato Leasing Habitacional para adquirir vivienda que se adjuntó a la presente demanda.

ii.- Por medio del contrato antes referido, la entidad demandante le entregó al demandado, bajo la modalidad de Leasing, el inmueble ubicado en la CALLE 35 7-72 EDIFICIO TORRE GARDENIA PH BARRIO ALFONSO LOPEZ, APARTAMENTO 503 DE BUCARAMANGA e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No.300-380668.

iii.- La duración del contrato demandado, se pactó en 180 meses, con fecha de iniciación de este plazo 25 agosto de 2016.

iv.- El pago del primer canon se estableció para el 25 de septiembre de 2016.

v.- El valor del canon mensual se estableció en la suma de \$2.200.340,57

vi.- Al día 31 de mayo de 2.019 el demandado, se encontraba adeudando por la operación Leasing, la suma de TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS MCTE. (\$13.294.260.00), por los conceptos que se enuncian en el siguiente cuadro:

Estados electrónicos, traslados y demás avisos de interés en el portal Web de la Rama Judicial enlace:
www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-08-civil-municipal-de-bucaramanga



FECHA VENCIMIENTO CANON	CAPITAL	INTERESES	INT. MORA	TOTAL
25/12/2018	\$ 452.898	\$ 1.737.349	\$ 26.680	\$ 2.216.926
25/01/2019	\$ 457.602	\$ 1.742.743	\$ 28.542	\$ 2.228.887
25/02/2019	\$ 462.354	\$ 1.737.991	\$ 21.743	\$ 2.222.088
25/03/2019	\$ 467.156	\$ 1.733.189	\$ 15.494	\$ 2.215.840
25/04/2019	\$ 472.007	\$ 1.728.338	\$ 8.412	\$ 2.208.757
25/05/2019	\$ 476.909	\$ 1.723.436	\$ 1.417	\$ 2.201.762
TOTALES	\$ 2.788.926	\$ 10.403.046	\$ 102.287	\$ 13.294.260

vii.-Se hizo mención en el escrito de la demanda, a la suma correspondiente a los cánones que no se han vencido y que fueron acordados en el Contrato de Leasing, los cuales al día de la liquidación ascienden a la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE. (\$165.477.757.00). Por tratarse de una obligación de tracto sucesivo estos cánones se irán venciendo en curso de la presente actuación judicial.

viii.- Como consta en el Contrato de Leasing adjunto, el demandado renunció, expresamente a requerimiento alguno, para dar por terminado el contrato en forma unilateral por parte del arrendador, cuando aquel hubiera incumplido alguna de las obligaciones que su calidad de locatario le imponía.

III. DEL AUTO ADMISORIO Y SU NOTIFICACIÓN

Mediante proveído del 27 de Agosto de 2019, este despacho admitió la presente demanda de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE instaurada por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA, en contra de DARRY MATEUS MUÑOZ, y dispuso tramitarla mediante el proceso verbal.

Dicho auto fue notificado a la parte actora en el estado número 136 del 28 de Agosto de 2019 y al demandado por aviso el 14 de Septiembre de 2019, como obra a los folios 71 al 76 del expediente, quien no contestó la demanda ni propuso excepciones de fondo como se desprende del análisis del expediente.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

De manera preliminar, comoquiera que la situación que congrega la atención del Despacho versa sobre la restitución de un bien inmueble dado en arrendamiento financiero leasing, hemos de indicar como primera medida que éste es un contrato atípico e independiente, no obstante guardar semejanza con algunos negocios jurídicos; sin embargo ha sido definido por el Decreto 148 de 1979 y el Decreto 913 de 1993; ésta última norma lo ha tipificado de la siguiente manera:

“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.”

Asimismo la jurisprudencia lo ha definido así:



“El leasing financiero, que es al que hace referencia la parte demandante, con franco respaldo en el Decreto 148 de 1.979, así como el Decreto 913 de 1.993, podemos definirlo como un contrato en virtud del cual, una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada cuyo objeto social es el LEASING, entrega a una persona natural o jurídica, denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un activo que ha adquirido para el efecto y que éste último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición.

De esta definición, pronto salen a descampado, no solo los elementos esenciales del contrato, como lo serían (i) la entrega de un bien para su uso y goce; (ii) un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición; (iii) existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato y; (iv) Que el bien objeto del Leasing sea susceptible de producir renta, sino que también se avizoran las obligaciones de las partes, sin perjuicio claro está de lo que las partes acuerden, como que al fin y al cabo el contrato es una ley para las partes de conformidad con el artículo 1602 del C. C.”¹

De esta manera se debe estarse en primer lugar a lo convenido por las partes en el respectivo contrato en lo atinente a su constitución, desarrollo y cumplimiento, siempre y cuando las cláusulas contractuales no contravengan el orden público y las buenas costumbres.

Ahora bien, dentro del contrato de leasing financiero, se crean obligaciones para las partes, encontrando como obligaciones del locatario, según la jurisprudencia en referencia, las de: pagar el canon en los plazos convenidos, hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento, permitir la inspección del bien, por la compañía de leasing, responder por el deterioro del bien, por su destrucción, robo o pérdida del bien en leasing, restituir el bien a la compañía si no ejerce la opción de adquisición o si no ha cumplido con las obligaciones a su cargo, por ejercer la tenencia y guarda del bien en leasing, el locatario debe responder de los daños o perjuicios que cause el bien a terceros, y finalmente la de informar al final del plazo pactado, si ejerce o no la opción de adquisición.²

De esta manera de presentarse el incumplimiento de las obligaciones en mención, genera la terminación del contrato y por ende, se encuentra legitimada en la causa la compañía de leasing, para deprecar la terminación del mismo y la restitución del bien dado en arrendamiento, el cual se tramitará de conformidad a lo dispuesto en el art. 384 del C.G. del P.

Respecto al trámite a seguir, ha de indicarse que al respecto la doctrina ha manifestado lo siguiente:

“(…) lo señalado anteriormente para el proceso de restitución del inmueble arrendado se aplica a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento (...)”³

¹Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bucaramanga. Sala Civil Familia. Proceso Abreviado – Restitución de Inmueble arrendado. RAD 3 INST. 149/2009. Sentencia del 16 de julio de 2009. M.P Dr. RAMON ALBERTO FIGUEROA ACOSTA.

²Op cit.

³RIVERA MARTINEZ, Alfonso. Derecho Procesal Civil Parte Especial Teórico-Práctico. Bogotá: Editorial Leyer, 2013. Página 344.



Así las cosas, para desatar el conflicto que se presenta se tendrán en cuenta las disposiciones legales que se encuentran íntimamente relacionadas con el objeto del trámite a resolver; las cuales están estatuidas en el Art. 384 citado.

Procederá entonces, el despacho a verificar si en el desarrollo del rito procesal se ha cumplido con algunas de las reglas establecidas en la norma precitada, la cual, de manera concreta dice:

“(...) A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria (...)”

Revisado el plenario, se avizora que con la demanda se aportó las pruebas documentales que exige la disposición legal citada en líneas anteriores, comoquiera que, visible a folios 2 al 10 del cuaderno principal, se encuentra el **“Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda No Familiar”**, junto con los anexos correspondientes; debidamente suscritos y/o celebrados por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA, como arrendador y DARRY MATEUS MUÑOZ como locatario. Advierte además el Despacho que los referidos documentos describe el bien involucrado al interior del trámite procesal y descrito en varias oportunidades.

Ahora bien, dejando a un lado lo anterior, habiéndose cumplido con la carga probatoria en cabeza del demandante, y existiendo claridad respecto de la obligación en cabeza del demandado para que pueda ser oído al interior del proceso, importa decir, que el contrato de arrendamiento se encuentra definido por el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el cual reza:

“(...) 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 (...)”

Aunado a lo anterior, el estatuto civil colombiano, también consagra una de las más importantes obligaciones que se encuentra en cabeza del arrendatario, esto es:

“(...) ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta (...)”

Teniendo en cuenta lo anterior, se advierte que en el plenario reposa prueba que acredita la existencia de la precitada obligación en cabeza del extremo demandado, comoquiera que, las partes acordaron al suscribir el contrato de arrendamiento financiero, el canon consignado en el documento referido.

Obteniendo claridad respecto de lo anterior dentro del plenario, de igual manera se observa la afirmación de la parte demandante al interior del escrito incoatorio respecto del incumplimiento de la obligación transcrita en líneas anteriores, dado que, el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento descritos en el escrito de la demanda.

Así las cosas, para el Despacho es evidente el acaecimiento de un incumplimiento en cabeza del pasivo respecto de las obligaciones contraídas previamente; lo que a nuestro



juicio da pie para decretar la terminación del contrato en estudio por declaración judicial, sobre el particular la doctrina refiere:

*“(…) **Por declaración Judicial.-** esta forma de terminación del contrato abarca una gran cantidad de hipótesis y está prevista en el ordinal 4° del artículo 2008 del Código Civil. Dos grandes causales darían lugar a la figura: de un alado la teoría de la imprevisión, del otro el incumplimiento (…)*

*(…) la segunda causal es la más usual en las invocaciones de los demandantes. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones enlistadas atrás, por cualquiera de las partes, ábrele la posibilidad para que la otra acuda ante los estrados judiciales en busca de una declaratoria de terminación del contrato por incumplimiento (…)*⁴

En el asunto bajo estudio la parte actora pretende obtener a su favor la declaración de terminación del contrato de leasing habitacional que celebró con el referido demandado, invocando para tal efecto la causal de mora en el pago de los cánones anteriormente mencionados. En estas condiciones, reunidos los presupuestos procesales exigidos por el legislador, es procedente acceder a las pretensiones de la parte actora; toda vez que los documentos aportados como anexos a la presente acción son plena prueba de las obligaciones contraídas por la parte pasiva, quien pese a conocer la presente acción en su contra, guardó silencio. Hecho, que de conformidad con lo establecido el artículo 97 del C. G. del P. es indicador de la responsabilidad manifiesta de la parte pasiva conforme a los hechos y pretensiones de la demanda. Lo que el legislador ha tasado o tarifado como indicio de responsabilidad grave, que en otros términos puede entenderse como allanamiento tácito de la demanda, que conforme las disposiciones del artículo 98 *ibidem* conlleva igualmente a que se dicte sentencia de conformidad con lo pedido.

En consecuencia de lo anotado, deberán acogerse las pretensiones de la demanda, pues se acreditó por parte del extremo demandante la existencia de los contratos válidamente celebrados entre las partes aquí involucradas, y además el incumplimiento por parte del extremo demandando, que da vía libre para que este Despacho declare el mentado incumplimiento, además de la terminación del contrato aportado, ordenando a consecuencia la restitución de tenencia del inmueble objeto del mismo, invocándose, mora en el pago de los cánones de arrendamiento descritos, se halla debidamente probada con la afirmación del demandante.

Sea de advertir en esta oportunidad, que mediante el Decreto 417 del pasado 17 de Marzo, se declaró un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional por el Covid-19 y en razón a ello, posteriormente mediante el Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2020 en su artículo primero se dispuso lo siguiente:

“ARTÍCULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.”

⁴BOHORQUEZ ORDUZ, Antonio. DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. De Algunos Contratos en Particular. Volumen 3. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley, 2014. Página 206-207.



De tal forma, se advierte que, de ser necesario llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble tratado en este asunto, la misma se realizará una vez se supere el plazo dispuesto en la precitada normatividad.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda No Familiar celebrado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA, como arrendador y DARRY MATEUS MUÑOZ como locatario, el 8 de Junio de 2016, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a DARRY MATEUS MUÑOZ que en el término de veinte (20) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, le restituya al demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA el bien inmueble ubicado en la CALLE 35 7-72 EDIFICIO TORRE GARDENIA PH BARRIO ALFONSO LOPEZ, APARTAMENTO 503 DE BUCARAMANGA e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 300-380668, teniendo en cuenta la advertencia consignada en la motivación de esta providencia.

TERCERO: En el evento que la parte demandada no de cumplimiento a lo dispuesto en el numeral segundo de la parte resolutive de ésta providencia, a solicitud del interesado se dispondrá **comisionar a la autoridad competente**, para el adelantamiento de la diligencia de entrega del bien inmueble descrito, claro está, una vez se haya superado la emergencia declarada a nivel nacional causada por el Covid-19 y el termino de suspensión de acciones de Desalojos previsto en el Decreto Legislativo 579 del 15 de Abril de 2020 .

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la entidad demandante.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se cumpla lo anterior.

NOTIFÍQUESE,

MARTHA JULIANA RIVERA GARCÍA
Jueza

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA**

La anterior sentencia se notificó a las partes por anotación en la lista de Estados No. 048 fijado en un lugar público de la Secretaria de este juzgado a las 8:00 A.M., de hoy 19 de Mayo de 2019.

CHRISTIAN FERNANDO GONZÁLEZ SERRANO
Secretario