



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA, 5 PISO, CARRERA 14 No 14.100 ESQUINA,
TEL. 5600410

Correo Electrónico: J03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO RESTITUCION DE TENENCIA DE INMUEBLE
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA S.A. NIT No. 860.003.020-1
DEMANDADO: CARLOS ENRIQUE LOPEZ MEJIA CC No. 2.768.341.
RADICADO: 20001 31 03 003 2019 00155 00.
PROVEIDO: SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA.
FECHA: JULIO NUEVE (09) DE DOS MIL VEINTE (2020)

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, por arrendamiento Financiero “LEASING HABITACIONAL”, seguido por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. NIT No. 860.003.020-1 por medio de apoderado judicial, contra CARLOS ENRIQUE LOPEZ MEJIA CC No. 2.768.341.

PRETENSIONES:

- Que se declare el incumplimiento del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, celebrado entre Carlos Enrique López Mejía con CC No. 2.768.341, por una parte y por la otra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA - BBVA Colombia S.A. NIT No. 860.003.020-1, con ocasión al no pago de los canones mensuales por parte del demandado en la forma pactada en el contrato aludido.
- Que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte de Carlos Enrique López Mejía.
- Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, se le ordene al demandado restituir a la parte demandante el banco BBVA Colombia S.A., el bien inmueble Apartamento 203 de la Torre III , que hace parte de la IV etapa del Conjunto residencial Torres Portal del Parque PH, con acceso por la calle 197 No 28-06 del municipio de Florida Blanca Santander, con un área privada de 88.84 m² y con uso exclusivo del parqueadero común No 47, y los respectivos depósitos No. 10 con un área privada de 4,53 m² y deposito 40 con 6.03 m², cuyos linderos están contenidos en la escritura No 557 del 10 de febrero de 2017, de la notaria quinta del circulo de Bucaramanga, identificado respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria No 300-404082, 300-404026, 300-404078.
- En la oportunidad procesal correspondiente, sírvase condenar en costas a la parte demandada.

CAUSA: Pretende el demandante la terminación del contrato de arrendamiento, con fundamento en los siguientes hechos:

- La parte demandada Carlos Enrique López Mejía, celebro el día 23 de febrero de 2017 con el la parte demandante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA - BBVA Colombia S.A., un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356.
- El Banco BBVA Colombia S.A., en desarrollo de su objeto social realiza operaciones de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar, por lo tanto, Carlos Enrique López Mejía celebro con Banco BBVA Colombia SA una operación de leasing Inmobiliario sobre el inmueble objeto de restitución señalado en las pretensiones de la demanda, por lo que el Banco BBVA Colombia SA procedió a la compra del mismo con el fin de garantizar las obligaciones contenidas en los pagarés objeto de la presente demanda.

Los aludidos contratos tenían por objeto la entrega por parte de Banco BBVA Colombia a Carlo Enrique López Mejía a título de arrendamiento financiero leasing el inmueble con las siguientes características:

Apartamento 203 de la Torre III , que hace parte de la IV etapa del Conjunto residencial Torres Portal del Parque PH, con acceso por la calle 197 No 28-06 del municipio de Florida Blanca Santander, con un área privada de 88.84 m² y con uso exclusivo del parqueadero común No 47, y los respectivos depósitos No. 10 con un área privada de 4,53 m² y deposito 40 con 6.03 m², cuyos linderos están contenidos en la escritura No 557 del 10 de febrero de 2017, de la notaria quinta del circulo de Bucaramanga, identificado respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria No 300-404082, 300-404026, 300-404078.

- Dentro del contrato de leasing habitacional celebrado se pactó que Carlos Enrique López Mejía y/o deudores solidarios pagarían al Banco BBVA Colombia SA un canon mensual así: según la cláusula primera de las condiciones generales del contrato de leasing financiero: una cuota inicial como abono a capital que paga el locatario a el Banco BBVA Colombia SA y 240 canones adicionales pagaderos los días 5 de cada mes, a partir del desembolso, canones que serán variables como consecuencia de la tasa pactada en el contrato.
- En la cláusula vigésima segunda de las condiciones generales del contrato de arrendamiento de leasing, se pactó como una de las causales de terminación unilateral por justa causa del mismo el incumplimiento de Carlos Enrique López Mejía, respecto del no pago del canon por un periodo o más, o por el incumplimiento de las obligaciones que le incumben al locatario.
- Carlos Enrique López Mejía, ha incumplido lo pactado en el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, celebrado con el banco BBVA Colombia S.A., a partir del 5 de diciembre de 2018, fecha en la cual incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, adeudando 6 cánones, los cuales está en mora de pagar.

- El locatario, Carlos Enrique López Mejía, renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil, de manera que incurrió en ella por el retardo en el pago.

CONSIDERACIONES

Nuestro Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

De igual manera la ley colombiana conceptúa al Leasing habitacional como *“el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada Entidad Autorizada (establecimiento bancario ó compañía de financiamiento comercial) entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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.”*

El Decreto 1787 de 2004, autoriza dos modalidades de leasing habitacional: el primero de ellos realizado sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y, el segundo, aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar.

Así mismo, el Código Civil en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento cuando precisa *“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”*.

De igual manera, el artículo 518 del Código de Comercio, establece las causales por las cuales el arrendador dará lugar a la terminación del mismo, como cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

Descendiendo al caso en estudio tenemos que, la parte demandante el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. presenta DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO contra el señor Carlos Enrique López Mejía, por el presunto incumplimiento del pago de los canones de arrendamiento del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, a partir del 5 de diciembre de 2018.

El contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes, se encuentra acreditado del folio 09 al 16 CP.

El Despacho observa que la parte demandante cumplió con la carga de notificación al demandado, quien se notificó personalmente el 13 de noviembre

de 2019 en el centro de servicios según acta de notificación personal, como consta a folio 40 del expediente.

En el presente caso, el demandado notificado guardó silencio, pues no se acredita replica a la demanda, debiendo darse aplicación a lo ordenado en el artículo 384 numeral 3 del CGP; Así mismo, no se evidencia causal de nulidad insaneable, reiterándose que la parte demandada se mantuvo silente.

En consecuencia, se procederá a acceder a declarar la terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, celebrado entre el Banco BBVA Colombia S.A., como arrendador y Carlos Enrique López Mejía, en calidad de locatarios, con fundamento en el incumplimiento del pago de los canones mensuales en la forma pactada en el contrato.

Así mismo, se le ordena la restitución, al BANCO BBVA COLOMBIA S.A. NIT No. 860.003.020-1, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, el bien inmueble Apartamento 203 de la Torre III , que hace parte de la IV etapa del Conjunto residencial Torres Portal del Parque PH, con acceso por la calle 197 No 28-06 del municipio de Florida Blanca Santander, con un área privada de 88.84 m² y con uso exclusivo del parqueadero común No 47, y los respectivos depósitos No. 10 con un área privada de 4,53 m² y deposito 40 con 6.03 m², cuyos linderos están contenidos en la escritura No 557 del 10 de febrero de 2017, de la notaria quinta del círculo de Bucaramanga, identificado respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria No 300-404082, 300-404026, 300-404078, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

En caso de incumplimiento de la orden precitada, comisionese al inspector de policía en turno de la ciudad de Florida Blanca Santander, a fin de restituir el inmueble anteladamente referido, previa solicitud del demandante.

DECISION

Por lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de La Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, celebrado entre el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA - BBVA Colombia S.A. NIT No. 860.003.020-1 como arrendador y Carlos Enrique López Mejía con CC No. 2.768.341, en calidad de locatarios, con fundamento en el incumplimiento del pago de los canones mensuales en la forma pactada en el contrato, conforme a lo antes expuesto.

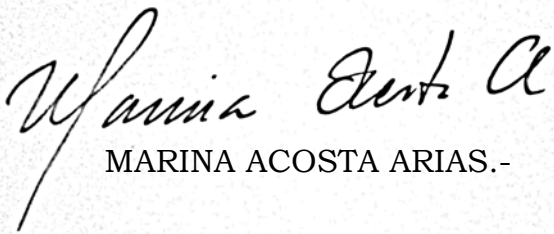
SEGUNDO. Se ordena la restitución a la sociedad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia SA - BBVA Colombia S.A. NIT No. 860.003.020-1, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento financiero o arrendamientos financiero leasing habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. 09699600278356, el bien inmueble Apartamento 203 de la Torre III , que hace parte de la IV etapa del Conjunto residencial Torres Portal del Parque PH, con acceso por la calle 197 No 28-06 del municipio de Florida Blanca Santander, con un área privada de 88.84 m² y con uso exclusivo del parqueadero común No 47, y los respectivos depósitos No. 10 con un área privada de 4,53 m² y deposito 40 con 6.03 m², cuyos linderos están contenidos en la escritura No 557 del 10 de febrero de 2017, de la notaria quinta del circulo de Bucaramanga, identificado respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria No 300-404082, 300-404026, 300-404078, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

TERCERO. En caso de incumplimiento de la orden precitada, comisionese al inspector de policía en turno de la ciudad de Florida Blanca Santander, a fin de restituir el inmueble anteladamente referido, previa solicitud del demandante.

CUARTO. Condenase en costas a la parte demandada. Fijese como agencias en derecho el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de esta sentencia. Tásense.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Juez,


MARINA ACOSTA ARIAS.-

C.J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

En estado N° 034 Hoy 10 DE JULIO DE 2020 se notificó a las partes el auto que antecede (Art. 295 del C.G.P.

INGRID MARINELLA ANAYA ARIAS
Secretario