



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

27 SEP 2023

Proceso N° 2022-00368

Demandante: Banco Bilbao Viscaya Argentaria S.A. – Banco BBVA S.A.
Demandado: Donaldo Enrique Díaz Morillo
Proceso: Declarativo – Restitución de tenencia
Providencia: Declara terminado contrato y ordena la restitución del bien inmueble dado en leasing.

Asunto

De conformidad con lo dispuesto en el art. 385 y en el numeral 3 del art. 384 del C.G.P., procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia dentro del proceso de restitución de bien inmueble dado en leasing, promovido por el Banco Bilbao Viscaya Argentaria S.A., en contra de Donaldo Enrique Díaz Morillo, por la causal originada en la mora del pago del canon de arrendamiento.

Antecedentes

Manifestó la parte demandante que el 24 de marzo de 2017, celebró contrato privado contrato de leasing inmobiliario para la adquisición de inmueble con la parte demandada sobre los bienes inmuebles identificado con los folios de matrícula Nros. 50N-20771451, 50N-20771507, 50N-20771697, ubicados en la Calle 140 No. 9 – 70 Edificio Burano P.H. en la ciudad de Bogotá, correspondiendo éstos al Apartamento 1102, estacionamiento doble No. 20 y depósito No. 55, respectivamente.

Sostuvo que el contrato de leasing se celebró por la suma de \$472.000.000 por el plazo de 243 meses contados a partir del 30 de abril de 2017 y una opción de compra por valor de \$106.741.809. Asimismo, señaló que el valor del canon extra inicial por la suma de \$72.000.000 fue pagado por el locatario.

Indicó que la parte demandada, en su calidad de locatario, incumplió la obligación de pagar los cánones mensuales en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora de los cánones de arrendamiento vencidos desde el 31 de marzo de 2022.

Pretensiones

Pretende la parte actora que, a través del presente proceso, el Despacho decrete la terminación del contrato de leasing habitacional para adquisición de



24

inmueble No. 07449601118703 con justa causa pactada en favor de Banco Bilbao Viscaya Argentaria S.A., por incumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se condene a la parte demandada a restituir a la demandante los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing habitacional referido.

Trámite Procesal

La demanda fue admitida en proveído del 4 de noviembre de 2022, a través del cual se ordenó efectuar las notificaciones correspondientes.

El demandado Donaldo Enrique Díaz Morillo fue notificado por conducta concluyente de conformidad con lo previsto en el auto fechado el 21 de abril de 2023 (fl. 19), y durante el término del traslado guardó silencio.

Presupuestos Procesales

Este Despacho es competente para despachar el asunto en razón de la cuantía y el lugar de domicilio de la parte demandada, de conformidad con los art. 17, 26 y 28 del C.G.P. Las partes, del mismo modo, tienen capacidad para comparecer al proceso, y la sociedad demandante, lo ha hecho a través de apoderado judicial.

En ese orden de ideas se encuentran reunidas la capacidad legal por activa y por pasiva en quienes revisten tal carácter, de acuerdo con las previsiones contenidas en los art. 53 y 54 *ibídem*. En consecuencia, de acuerdo con lo brevemente expuesto, los presupuestos procesales de capacidad legal de las partes y la demanda en debida forma, están atendidos sin reparo alguno, y no se avizora causal de nulidad alguna que conlleve a anular la actuación.

Consideraciones

1.1. Problema jurídico a resolver

En el presente asunto, se determinará si la pretensión elevada por el Banco Bilbao Viscaya Argentaria S.A. está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien y, como consecuencia de ello, si el demandado, está obligado a restituir el bien inmueble objeto del contrato de leasing.

1.2. Del contrato de leasing

El Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: "*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 del pago de cánones que recibirá*



durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra.”.

Así las cosas, se tiene que uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon, o contraprestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. La falta de pago de dicha prestación conlleva a un incumplimiento del contrato, razón por la cual se erigen como causales de terminación del mismo, la finalización del plazo, el mutuo acuerdo entre las partes, y la terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Siendo el canon uno de los requisitos esenciales del contrato de leasing, se infiere que el motivo fundamental por el cual una compañía de leasing, cede el goce del bien, es la obtención de un canon con el cual se le permita obtener una retribución económica; por lo tanto, no se le puede forzar a mantener un contrato en el cual se le incumpla con tal obligación.

1.3. De la ausencia de oposición a la demanda

En el artículo 385 del C.G.P., relativo a *“Otros procesos de restitución tenencia”* se pregona, entre otras cosas, que el artículo 384 ibídem, atinente a la *“Restitución de bien inmueble arrendado”*, se aplicara a la restitución de bienes muebles dados en arrendamiento, y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento.

De otra parte, en el numeral 3 el artículo 384 ibídem, relativo a *“Ausencia de oposición a la demanda”* se proclama que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Asimismo, en el numeral 4 del artículo 384 ibídem, se indica que, si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, *“esté no será oído en el proceso sino hasta tanto se demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados”*, de igual manera el inciso tercero del precepto en cita, indica:

“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título”. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

1.4. Caso concreto

Descendiendo al caso *sub examine* se tiene que, dentro del acervo probatorio, obra el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda No. 07449601118703 del 24 de marzo de 2017 celebrado entre Banco Bilbao



Viscaya Argentaria S.A. como Entidad Autorizada, y Donaldo Enrique Díaz Morillo, como Locatario.

De allí que aparece plenamente probada la existencia del contrato de leasing sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula Nros. 50N-20771451, 50N-20771507, 50N-20771697, ubicados en la Calle 140 No. 9 – 70 Edificio Burano P.H. en la ciudad de Bogotá, correspondiendo éstos al Apartamento 1102, estacionamiento doble No. 20 y depósito No. 55, respectivamente.

Ahora bien, al respecto de la causa citada por la parte actora para obtener la restitución del bien citado, consistente en la mora en el pago del canon, se desprende del contrato allegado como prueba que una de las condiciones pactadas al momento de la celebración, consistía en el pago de cánones ordinarios pagaderos mes vencido. Asimismo, se encuentra estipulada una duración de 243 meses, teniendo como fecha de pago del primer canon el 31 de marzo de 2017.

Así las cosas, conforme lo consignado en el contrato, el despacho encuentra probada la obligación del arrendatario de pagar los cánones como contraprestación del uso y goce del bien.

Conforme a lo anterior, dicha obligación será tenida como incumplida toda vez que la parte demandada, durante el trámite del presente proceso, no presentó oposición en tanto, como ya se advirtió, dentro del término legal no allegó contestación de la demanda y, por ende, no desvirtuó lo aducido por la parte demandante. En ese sentido, no queda sendero diferente que tener por cierto que los demandados incumplieron el contrato celebrado, al no haber pagado los cánones de arrendamiento.

Por consiguiente, y ante la ausencia de oposición del extremo pasivo, se torna procedente proferir sentencia declarando terminado el contrato de leasing y ordenando la restitución de los bienes inmuebles.

Decisión

Por lo expuesto, el Juzgado Veintiocho (28) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional para adquisición de inmueble No. 07449601118703 del 24 de marzo de 2017 celebrado entre Banco Bilbao Viscaya Argentaria S.A. como Entidad Autorizada, y Donaldo Enrique Díaz Morillo como Locatario, respecto de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula Nros. 50N-20771451, 50N-20771507, 50N-20771697.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado Donaldo Enrique Díaz Morillo que restituya los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula Nros. 50N-



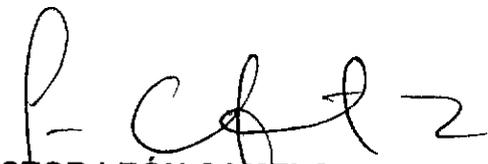
30

20771451, 50N-20771507, 50N-20771697, ubicados en la Calle 140 No. 9 – 70 Edificio Burano P.H. en la ciudad de Bogotá, correspondiendo éstos al Apartamento 1102, estacionamiento doble No. 20 y depósito No. 55, respectivamente, objeto del contrato de leasing habitacional No. 07449601118703, para lo cual se concede un término de diez (10) días, siguientes a la notificación de la presente decisión.

De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la respectiva diligencia de entrega.

TERCERO: CONDENAR en costas a Donaldo Enrique Díaz Morillo. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1.500.000. Liquidense.

NOTIFÍQUESE,


NÉSTOR LEÓN CAMELO
Juez

JC



República de Colombia
Ministerio Público
Calle 100 No. 100-100
Bogotá, D.C.

El anterior *sentencia*

No. 060

28 SEP 2023

El Secretario(s)



