



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING FINANCIERO)
DEMANDANTE	BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA "BBVA COLOMBIA"
DEMANDADO	LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS
RADICADO	05001 31 03 002 2021 00085 00
ASUNTO	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 085
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA RESTITUCIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (LEASING FINANCIERO)** instaurado por **BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA "BBVA COLOMBIA"** en contra de **LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS**, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P, en concordancia con el artículo 385 *ibídem*.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos

Mediante el Contrato de arrendamiento Financiero Leasing No. **370-1000-5583** celebrado el 21 de junio de 2012, entre el demandado LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS en calidad de locatario, y el apoderado especial de BBVA COLOMBIA, esta entregó a aquel la tenencia de los siguientes bienes inmuebles:

"Consultorio No. 407 y Parqueadero 96062 en la carrera 43 No. 29-35/50 Medellín con matrículas 001-1188756, 001-1188910".

Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato de leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2021 00085 00

Las partes fijaron como canon de arrendamiento respecto del contrato de Leasing No. **370-1000-5583** del 21 de junio de 2012, la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L (\$2.275.784,00)**, con un plazo establecido de 120 meses, con fecha de iniciación del plazo marzo 18 de 2016, encontrándose el demandado para el momento de la presentación de la demanda, en mora desde el canon No. 45 con fecha de vencimiento 18 de diciembre de 2019 hasta el canon No. 58 con fecha de vencimiento 18 de enero de 2021.

El demandado renunció expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en el contrato, tal como se desprende del contrato de leasing de arrendamiento firmado y aceptado por las partes.

2. Pretensiones

PRIMERA: Que se declare judicialmente terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING CTE No. 370-1000-5583, suscrito por el señor LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS en calidad de locatario y por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA "BBVA COLOMBIA", por el no pago oportuno del canon, para el periodo comprendido desde el canon No. 45 con fecha de vencimiento 18 de diciembre de 2019 hasta el canon No. 58 con fecha de vencimiento 18 de enero de 2021, discriminados de la siguiente manera:

-La suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ML. (\$2.878.668,00) correspondiente a la cuota de diciembre 18 de 2019.

-La suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS ML. (\$2.824.708,00) correspondiente a la cuota de enero 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS ML. (\$2.775.072,00) correspondiente a la cuota de febrero 18 de 2020.

*Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato de leasing financiero).
Rad. 05001 31 03 002 2021 00085 00*

-La suma de DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS ML. (\$2.728.517,00) correspondiente a la cuota de marzo 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TRES PESOS ML. (\$2.679.203,00) correspondiente a la cuota de abril 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ML. (\$2.632.399,00) correspondiente a la cuota de mayo 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS UN PESOS ML. (\$2.584.601,00) correspondiente a la cuota de junio 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS ML. (\$2.492.955,00) correspondiente a la cuota de julio 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ML. (\$2.445.852,00) correspondiente a la cuota de agosto 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DOS PESOS ML. (\$2.398.502,00) correspondiente a la cuota de septiembre 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS ML. (\$2.265.570,00) correspondiente a la cuota de octubre 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVENTA PESOS ML. (\$2.328.090,00) correspondiente a la cuota de noviembre 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS ML. (\$2.259.514,00) correspondiente a la cuota de diciembre 18 de 2020.

-La suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS ML. (\$2.218.125,00) correspondiente a la cuota de enero 18 de 2021.

-La suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ML. (\$2.434.932,00) correspondientes a impuestos y otros.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado la entrega real y material del consultorio 407 ubicado en la carrera 43 No. 29 – 35 y del parqueadero 96062 ubicado en la carrera 43 No. 29 – 50 en Medellín con Folios de M.I. Nros. 001-1188756 y 001-1188910, respectivamente, y a favor del BBVA COLOMBIA.

TERCERO: Que de no efectuarse la entrega del bien dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario competente, para que sea practicada la diligencia de Restitución del inmueble a favor de la demandante.

CUARTO: Condenar en costas y agencias en derecho al demandado.

3. Actuación procesal

Por auto de fecha 18 de marzo de 2021 (archivo 2, folios 90 a 91), se admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado (leasing financiero), disponiéndose allí la notificación personal al demandado, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 291 a 301 del CGP o como lo dispone en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, y reconociendo personería a la apoderada de la parte demandante.

En razón de lo anterior, la parte demandante adelantó las diligencias tendientes a lograr la notificación del demandado, quedando este notificado de manera personal a través de la notificación electrónica enviada a uno de los correos denunciados por la parte actora en el libelo principal lfgutierrez@une.net.co desde el **12 de** *Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato de leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2021 00085 00*

abril de 2021 (archivo 7, folios 100 a 105), sin que dentro del término de ley formulara algún medio de defensa o demostrara el pago de las obligaciones a cargo.

II. CONSIDERACIONES

1. Verificación de presupuestos procesales

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. Del contrato de leasing o arrendamiento financiero

Este contrato está regulado por los Decretos 384 y 913 de 1993, Decreto 1799 de 1994, Decreto 2360 de 1993, etc. y tributariamente por la Ley 223 de 1995 arts. 88 y concordantes.

La Federación Colombiana de Compañías de Leasing "FEDELEASING", define el contrato de leasing, como *"un negocio jurídico en virtud del cual una persona, denominada entidad de leasing, se obliga a transferir a otra, denominada locatario, la tenencia y el disfrute pacífico de uno o más bienes determinados, por el tiempo convenido y a cambio de un precio en dinero, con la opción del locatario de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a la expiración del plazo pactado, mediante el pago de una suma determinada de dinero"*.

A su vez Sergio Rodríguez Azuero, en su Obra "Contratos Bancarios", pág. 480, define el contrato de Leasing como *"aquél por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder"*.

El artículo 2º del Decreto 913 de 1993, refiriéndose al leasing financiero señala: *"Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a*

*Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato de leasing financiero).
Rad. 05001 31 03 002 2021 00085 00*

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 se 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”.

Se destaca entonces como elementos del contrato de leasing:

- La entrega de un bien o activo para el uso y goce.
- La fijación de un canon periódico que debe pagarse por ese uso y goce, que implícitamente debe contener el precio del bien al momento que se desee ejercer el derecho de compra del mismo.
- La existencia de parte del locatario, de la opción de adquirir el bien al terminarse el plazo pactado por el arrendamiento, siempre y cuando haya cumplido con las prestaciones que tiene a cargo.
- Que el bien o activo dado en leasing sea capaz de producir renta.

Como bien puede verse, constituye ésta una forma de contratación especial, establecida por el legislador como mecanismo de solución de la falta de bienes muebles o inmuebles requeridos por los comerciantes para desarrollar sus actividades comerciales, en cuanto éstos puedan acudir a las personas jurídicas que se dedican a operaciones de Leasing, para que éstas los adquieran para sí, y les financie luego su uso y goce a través del arrendamiento durante determinado tiempo en el que van pagando los respectivos cánones, que son más altos que los que normalmente se paga para el uso y goce del mismo bien, por cuanto de una vez se va pagando la financiación de su valor, pudiendo al vencimiento del término de duración del contrato, pagar a la arrendadora el saldo faltante para completar el precio convenido, mediante el ejercicio de la opción de compra que le otorga la ley, para hacerse a su propiedad, o proceder a la restitución del bien, o a celebrar otro contrato de tenencia, en caso de no ejercer la opción de compra.

En este orden de ideas, el bien es de propiedad de la compañía arrendadora, y esta conserva el derecho de dominio hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. De otro lado, como el costo del bien o bienes arrendados se amortiza

Sentencia Verbal de restitución de bien inmueble arrendado (Contrato de leasing financiero). Rad. 05001 31 03 002 2021 00085 00

durante el término de duración del contrato, al tiempo que se genera también la utilidad, estos cánones o rentas superan el canon que normalmente se paga por el uso. (Art. 2º del Decreto 913 de 1993).

Acorde con los planteamientos que vienen de anotarse, las obligaciones de la empresa de Leasing son: 1º) Entregar el bien para el uso y goce del locatario; 2º) Permitir el disfrute de la cosa en estado de utilización; 3º) Respetar la opción de compra que tiene el arrendatario; 4º) y cuando de leasing financiero se trata, adquirir el bien señalado por el cliente para los fines de su actividad empresarial o profesional.

En lo que toca con el locatario o arrendatario, sus obligaciones se contraen 1º) Pagar el precio en los términos y plazos pactados; 2º) Usar el bien en los términos convenidos; 3º) Mantener y reparar el bien, 4º) Restituir el bien al vencimiento del término del contrato en caso de que se haya optado por no comprarlo, o no se convenga en la prórroga o en otro contrato, 5º) Permitir la inspección del bien.

Frente al incumplimiento de estas obligaciones, la empresa de Leasing en su calidad de arrendador está legitimada para exigir la restitución del bien objeto del contrato, ya sea judicial o extrajudicialmente. Por lo tanto, cabe advertir que las causales de extinción de las obligaciones que del contrato de leasing surgen, vienen a ser las mismas estipuladas por el artículo 1625 del Código Civil.

Dentro de los requisitos particulares de esta contratación, pueden señalarse entre otros los siguientes:

1º) La entidad arrendadora debe encontrarse autorizada legalmente para la celebración de estos contratos, lo que ocurre con las compañías de financiamiento comercial, que también pueden ser como corredoras en operaciones de arrendamientos financieros o como operadora de Leasing (Art. 141, núm. 1º del Estatuto Financiero, y art. 4º del Decreto 913 de 1993).

2º) Que la compañía arrendadora sea la propietaria exclusiva del objeto o en copropiedad con otras compañías de financiamiento comercial.

III. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.

El documento visible a folios 12 a 32 del expediente constituye clara evidencia de la celebración del contrato de arrendamiento de **Leasing N° 0370-1000-000005583**, celebrado entre el apoderado especial del BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., quien actúa como demandante, y el señor LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS, como locatario, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

- Consultorio No. 407 y Parqueadero 96062 ubicados en la carrera 43 No. 29-35/50 Medellín con matrículas 001-1188756 y 001-1188910, respectivamente.

Según lo expuesto en el supuesto fáctico número uno de la demanda (folios 4 a 6), el demandado LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS, se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento, desde el canon No. 45 con fecha de vencimiento 18 de diciembre de 2019 hasta el canon No. 58 con fecha de vencimiento 18 de enero de 2021, negación esta de carácter indefinido que revertía la carga de la prueba al demandado, sin que así lo hiciera, por lo que se concluye el incumplimiento del referido contrato.

En esa medida, siendo el pago de las cuotas periódicas o cánones la principal obligación que frente a este tipo de contratos tiene el usuario o locatario, ante el incumplimiento de las mismas, estaba la demandante en su calidad de arrendadora, legitimada para exigir la restitución del referido bien a través de la acción consagrada en el artículo 384 del C.G.P.

En ese orden de ideas, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, habiendo lugar como consecuencia de ello a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo, para lo cual se concede el termino de treinta (30) días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

En efecto, por tratarse de contratos de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia el futuro y por eso se declarará terminado.

Costas. Como se configura el presupuesto de parte vencida en el proceso, en cabeza de la parte demandada, serán de su cargo las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del C.G.P., se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación, lo cual se hace en la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M.L (\$2.700.000,00)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Sin necesidad de mas consideraciones, en mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento de **Leasing N° 0370-1000-000005583**, celebrado el 21 de junio de 2012, entre el demandado LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS en calidad de locatario, y el apoderado especial del BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA "BBVA COLOMBIA", por mora en el pago de algunos de los cánones pactados en dicho contrato, entre el 18 de diciembre de 2019 y el 18 de enero de 2021.

SEGUNDO: En consecuencia, se **ORDENA** al demandando LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ CÁRDENAS, la restitución al BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA "BBVA COLOMBIA", dentro del término de treinta (30) días calendario, contados desde la ejecutoria de ésta sentencia, los siguientes bienes inmuebles:

- Consultorio 407 ubicado en la carrera 43 No. 29 – 35 en Medellín con Folio de M.I. No. 001-1188756.
- Parqueadero 96062 ubicado en la carrera 43 No. 29 – 50 en Medellín con Folio de M.I. No. 001-1188910.

TERCERO: En caso que no se haga la entrega en forma voluntaria, se procederá a la restitución forzosa por parte del juzgado, para lo cual se expedirá el respectivo despacho comisorio al juzgado competente.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante, para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M.L (\$2.700.000,00);** de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 365 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. <u>075</u> Fijado hoy en la página de la rama judicial https://www.ramajudicial.gov.co/ Medellín <u>19 de mayo de 2021</u> VERÓNICA GÓMEZ MONCADA SECRETARIA
--

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Código de verificación:

7f8d049a02747c96de6b60f170d43a7a12a33fab6140b961bd7e00f63000d9ac

Documento generado en 18/05/2021 02:15:53 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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