

Barranquilla –Atlántico-, Enero Veinticuatro (24) del Año Dos Mil veinticuatro (2024)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA

RAD: No. 08001-3153-007-2023-00259-00

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

DEMANDADO: PATRICIA QUIROZ CARRILLO

ASUNTO

La sociedad **BANCO BBVA S.A.**, a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE contra PATRICIA QUIROZ CARRILLO mayor e identificada con C.C. 1.129.567.771, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Que se declare el incumplimiento y terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 9600286946, celebrado entre PATRICIA QUIROZ CARRILLO CC y BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A, con ocasión del no pago de los cánones mensuales por parte de la demandada en la forma pactada en el contrato aludido.
2. Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING No. 9600286946, se le ordene a la demandada restituir al BBVA COLOMBIA, al día siguiente a la ejecutoria de la sentencia, los Inmuebles objeto del contrato, de propiedad de BBVA COLOMBIA consistente en: Un apartamento identificado con el No. 404 del edificio DALI PH ubicado en la Calle 73B No. 41-36 y Calle 73B No. 41-46 de la ciudad de Barranquilla, Matriculas Inmobiliarias Nos. 040-538108. - Un parqueadero identificado con el No. 44 del edificio DALI PH ubicado en la Calle 73B No. 41-36 y Calle 73B No. 41-46 de la ciudad de Barranquilla con una extensión superficial de 11.71 MTS², coeficiente de 0.2721% con cedula catastral No 010104260006000, Matriculas Inmobiliarias Nos. 040-538005.

HECHOS

Los hechos del libelo demandatorio pueden sintetizarse de la siguiente forma:

PRIMERO: PATRICIA QUIROZ CARRILLO, celebró el día 29 de septiembre del 2016 con BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A, un contrato de arrendamiento financiero leasing No. 9600286946.

SEGUNDO: El aludido contrato tenían por objeto la entrega por parte de BBVA COLOMBIA a PATRICIA QUIROZ CARRILLO a título de Arrendamiento Financiero Leasing, el siguiente Inmueble de propiedad de BBVA COLOMBIA: Un apartamento identificado con el No. 404 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B No. 41-36 y calle 73B No. 41-46 de la ciudad de Barranquilla, Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538108. - Un parqueadero identificado con el No. 44 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B #41-36 y calle 73B # 41-46 de la ciudad de Barranquilla con Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538005.

TERCERO: El BBVA COLOMBIA en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing habitacional para adquisición de vivienda, por lo tanto, PATRICIA QUIROZ CARRILLO decidió celebrar con BBVA COLOMBIA una Operación de Leasing Inmobiliario sobre el Inmueble descrito anteriormente, por lo que BBVA COLOMBIA procede a efectuar la compra de los mismos Con el fin de garantizar las obligaciones adquiridas por el locatario.

CUARTO: Dentro del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 9600286946 se pactó que PATRICIA QUIROZ CARRILLO, pagaría a BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A, un canon mensual, así: - Respecto del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 9600286946, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Primera, de las Condiciones Generales del Contrato de Leasing Financiero, el cual se estableció un canon mensual pagadero desde el día 30 de abril de 2017 por 240 cánones, cánones estos variables como consecuencia de la variación en la tasa pactada en el contrato.

QUINTO: En la cláusula Vigésima Segunda de las Condiciones Generales del Contrato de Arrendamiento Leasing, se pactó como una de las causales de terminación unilateral por justa causa del mismo el incumplimiento de PATRICIA QUIROZ CARRILLO, respecto del no pago oportuno del canon por un periodo o más, o por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí consignadas que le incumben al locatario.

SEXTO: PATRICIA QUIROZ CARRILLO ha incumplido lo pactado en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 9600286946, celebrados con BBVA COLOMBIA, desde el 30 de abril del 2023, fecha en la que incumplieron con el pago de sus cánones de arrendamiento oportunamente hasta la presentación de esta demanda, es decir, en más de 4 cánones NOVENTA Y DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$ 123.892.257.)

SEPTIMO: Igualmente, se pactó dentro de las Condiciones Generales del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 9600286946 acompañado a la demanda, que el locatario renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento, o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por el asumidas en virtud del presente contrato, igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo, pudiere o llegare a tener sobre el bien o bienes entregados en Leasing.

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Octubre Diecinueve (19) del año Dos mil Veintitrés (2023) se admitió la presente demanda verbal de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y ss del C. G. P.
- Del auto admisorio se ordenó su notificación personal a la demandada, quien quedó notificada personalmente, según se desprende de las certificaciones que obran en el expediente digital.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. 9600286946.
- Poder otorgado por BANCO BBVA S.A para adelantar esta acción.
- Certificado de existencia y representación legal de BANCO BBVA S.A.

CONSIDERACIONES

El arrendamiento, según la definición general dada por el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, un precio determinado. Al lado de estas obligaciones bilaterales, se presentan correlativamente los derechos de ambos contratantes: el arrendatario a usar y gozar la cosa, a tenerla, ocuparla, establecerse y mantenerse en ella; y el arrendador a recibir el pago del precio o renta.

En concordancia con el Art. 1974 ibídem, Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Los bienes inmuebles son objeto de contrato de arrendamiento, como es el caso que nos ocupa, donde lo que se dio en arrendamiento un apartamento y sus dos garajes, a través del contrato, los cuales se rigen por las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Las obligaciones de los contratantes en arrendamiento, se hallan previstas en los Artículos 1982 y 1996 del Código Civil.

Respecto de tales obligaciones, encontramos radicada en cabeza del arrendatario la de pagar el precio de la renta, “en los períodos estipulados...” erigiéndose la omisión en el cumplimiento de este deber, en causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, a tenor de lo dispuesto en los arts.2035 del C.C., y 518 num.1° del Código de Comercio.

La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales.

En el subjúdice, BANCO BBVA S.A. y la demandada PATRICIA QUIROZ CARRILLO suscribieron un contrato de arrendamiento- leasing sobre el siguiente bien inmueble: Un apartamento identificado con el No. 404 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B No. 41-36 y calle 73B No. 41-46 de la ciudad de Barranquilla, Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538108. - Un parqueadero identificado con el No. 44 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B #41-36 y calle 73B # 41-46 de la ciudad de Barranquilla con Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538005.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago desde el día 30 de Abril de 2023 y consecuentemente se ordene la restitución del citado bien

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula 22 Literal C numeral (1) se

expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, *“El no pago oportuno del canon por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente”*.

El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en libelo de demanda que la demandada PATRICIA QUIROZ CARRILLO, se encuentra adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento identificado con el No. 9600286946, desde el día 30 de Abril de 2023.

La causal que invocó la entidad demandante es la mora en los cánones mensuales los cuales relacionó en los hechos de la demanda.

Tratándose de mora hay que indicar que la arrendataria se comprometió a cancelar los cánones de arrendamiento en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para meses que constituyen el término de duración del contrato.

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental (Contrato de Arrendamiento Leasing Habitacional), y el Despacho considera que no hay pruebas de oficios que decretar es del caso dictar la correspondiente sentencia, al haber quedado demostrado la mora por parte de la demandada, se procederá a ordenar la restitución del bien arrendado objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

- 1.- DECLARASE** el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento Leasing identificado con el No. 9600286946 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y PATRICIA QUIROZ CARRILLO, en relación al siguiente bien inmueble: Un apartamento identificado con el No. 404 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B No. 41-36 y calle 73B No. 41-46 de la ciudad de Barranquilla, Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538108. - Un parqueadero identificado con el No. 44 del edificio DALI PH ubicado en la calle 73B #41-36 y calle 73B # 41-46 de la ciudad de Barranquilla con Matricula Inmobiliaria Nos. 040-538005.
- 2.- DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento identificado con el No. 9600286946 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y PATRICIA QUIROZ CARRILLO en su calidad de arrendatario. -
- 3.- ORDENAR** a la demandada PATRICIA QUIROZ CARRILLO, la restitución a BANCO BBVA S.A., el bien dado en arrendamiento relacionado en el Numeral Primero de la parte resolutive de esta providencia.
- 4.-** En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
- 5.-** Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ
JUZG

RAD. 2023-00259 Verbal
Olr.