REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Febrero Diez (10) del Año Dos Mil Veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING No. 08001-31-53-007-2020-00143-00
DEMANDANTE: BANCO BBVA S.A.
DEMANDADO: BLEIDINTON SALINAS BATISTA.

ASUNTO

La sociedad **BANCO BBVA S.A.,** a través de apoderado judicial constituido legalmente, promovió demanda de Restitución de TENENCIA DE BIEN INMUEBLE contra BLEIDINTON SALINAS BATISTA, para que previo a el trámite de ley, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes

DECLARACIONES

1. Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento "leasing Habitacional" para adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407639600018850 celebrado entre el señor BLEIDINTON SALINAS BATISTA y BANCO BBVA S.A. con ocasión del no pago de los cánones de arriendo pactado por parte del demandado.
2. Declarar la terminación judicial del contrato de arrendamiento Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407639600018850 como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte del demandado BLEIDINTON SALINAS BATISTA.
3. Ordenar al demandado BLEIDINTON SALINAS BATISTA, restituir al BANCO BBVA S.A. el bien objeto del contrato, que a continuación se indica: Vivienda 001, ubicada en la Carrera 52 No. 106-140 que forma parte del Conjunto Residencial Castellana Real de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-455471.
4. Hacer efectiva la orden de restitución a través de los medios coercitivos consagrados en la ley.

HECHOS

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

1.- Mediante documento privado suscrito con el lleno de las formalidades legales se celebró el contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407639600018850 de fecha 18 de diciembre de 2018, entre el señor BLEIDINTON SALINAS BATISTA y BANCO BBVA S.A. Contrato que recae sobre el siguiente bien inmueble: Vivienda 001, ubicada en la Carrera 52 No. 106-140 que forma parte del Conjunto Residencial Castellana Real de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-455471

2.- El valor del contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407639600018850 fue por valor de QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL CIEN PESOS ($ 575.540.100.oo), pactándose su pago en 240 meses contados a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha de pago del primer canon y así sucesivamente hasta completarse el pago total, valor del canon extra inicial la suma de $ 101.565.900 con una tasa de interés pactada de 10.949% efectivo anual.

3.- El demandado ha incumplido la obligación de pagar el canon mensual en la forma en que se

estipuló en el contrato (mes vencido) e incurrió en mora en el pago de los cánones de arriendo desde parte del canon del 28 de enero de 2020, más los cánones correspondientes a los meses de Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto con sus respectivos intereses.

4.- En el contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda no familiar No. M026300110244407639600018850, restan por causarse los cánones de arriendo correspondientes a los meses de Septiembre de 2020 hasta Enero de 2039.

5.- En la cláusula vigésima segunda del contrato de leasing se pactó como una de las causales para la terminación del contrato, entre otras, el incumplimiento de las cláusulas pactadas, no pago oportuno del canon previsto por un periodo o más y que el BBVA Colombia, podrá solicitar la terminación anticipada del contrato antes del vencimiento y solicitar la devolución del bien inmueble.

6.- Así mismo quedó pactado, que el locatario, en la cláusula vigésimo séptima del contrato renunció a los requerimientos y al derecho de retención "renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiere o llegare a tener sobre el (los) inmueble (s) entregado (s) en leasing".

ACTUACIÓN PROCESAL:

- Mediante auto de fecha Octubre Trece (13) del año Dos Veinte (2020) 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 parte demandada, quien quedó notificada en forma por notificación personal vía electrónico, según se desprende de la constancia aportada por la parte demandante mediante memorial de fecha enero 12 de 2021; sin que en oportunidad presentara contestación de la demanda ni oposición a la misma.

PRUEBAS:

Con la demanda se aportaron las siguientes pruebas:

- Contrato de Leasing No. M026300110244407639600018850.
- 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 incorporales, 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 el demandado señor BLEIDINTON SALINAS BATISTA, suscribieron un contrato de leasing sobre los siguientes bienes inmuebles: Vivienda 001, ubicada en la Carrera 52 No. 106-140 que forma parte del Conjunto Residencial Castellana Real de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-455471.

Del estudio de la causa petendi de la presente, se encuentra que el demandante requiere la declaración de Terminación del Contrato de arrendamiento No. M026300110244407639600018850**,** por el incumplimiento del mismo consistente en la falta de pago desde parte del canon de enero de 2020 y consecuencialmente se ordene la restitución del citado bien

Revisado el contrato encontramos que en la Cláusula "Vigésimo Segunda" (22) literal C numeral 2º se expresa como causal para dar por terminado el citado contrato en forma unilateral por parte del Banco, incumplimiento de parte de la arrendataria, respecto de cualquiera de las obligaciones allí consignadas y en especial por el no pago oportuno del canon por un periodo o mas.

El apoderado judicial de la parte demandante manifestó en libelo de demanda que el demandado BLEIDINTON SALINAS BATISTA, se encuentran adeudando los cánones de arrendamientos del contrato de arrendamiento No. M026300110244407639600018850**,** desde parte del canon correspondiente al mes de Enero de 2020, Febrero, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto de 2020 y los restantes por causarse hasta Enero de 2039.

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 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), 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 Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARAR el incumplimiento del Contrato de Leasing No. M026300110244407639600018850 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y BLEIDINTON SALINAS BATISTA, en relación al siguiente bien inmueble: Vivienda 001, ubicada en la Carrera 52 No. 106-140 que forma parte del Conjunto Residencial Castellana Real de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-455471.

2.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento No. M026300110244407639600018850 celebrado entre BANCO BBVA S.A. y BLEIDINTON SALINAS BATISTA, en su calidad de locatario.-

3.- ORDENAR al demandado BLEIDINTON SALINAS BATISTA, la restitución a BANCO BBVA S.A., el bien dado en leasing relacionado en el numeral primero de la parte resolutiva 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
JUEZ

RAD. 2020-00143 Verbal
Olr.