



PROCESO VERBAL RESTITUCION TENENCIA
Radicación No. 08001-31-03-014-**2019-00264-00**
SENTENCIA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, Barranquilla Marzo veinticuatro (24) del Dos Mil Veintiuno (2021).

I.- FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Emitir la Providencia correspondiente dentro del presente proceso Verbal de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado instaurado por BANCO BILBAO VIZCAYA AREGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA contra ERWIN ANTONIO BUSTILLO MARTINEZ.

II.- ANTECEDENTES

Fundamentos fácticos.

Los hechos en que se fundamenta la demanda Verbal se pueden resumir así:

Mediante documento privado suscrito, se celebró contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda familiar N. M026300110236200909600201110032 de fecha 12 de enero de 2017 entre el señor ERWIN ANTONIO BUSTILLO MARTINEZ y el Banco BBVA.

El contrato de Leasing habitacional suscrito, recae sobre el bien inmueble Apto 1205 Edificio Tabor del Parque ubicado en la calle 93 N° 42C-123, ubicado en el décimo segundo piso, GARAJE N° 31 y DEPOSITO N° 29 , identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-534103 y 040-533925 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

El valor del contrato de Leasing Habitacional N. M026300110244400909600201112 fue por valor de \$ 354.000.000, pactándose un plazo de Doscientos Cuarenta (240) meses.

El demandado ERWIN ANTONIO BUSTILLO, incumplió la obligación de pagar el canon de arriendo mensual pactado e incurrió en mora desde el 24 de abril de 2019.

Pretensiones

Solicita el demandante que en sentencia se haga las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Que se declare el incumplimiento del contrato N. M026300110244400909600201112 celebrado entre el señor ERWIN ANTONIO BUSTILLO MARTINEZ y el Banco BBVA, con ocasión al no pago de los cánones de arriendo pactados.

2.- Que se declare la terminación del contrato de Leasing habitacional N. M026300110244400909600201112 y se ordene al señor ERWIN ANTONIO BUSTILLO MARTINEZ a restituir al Banco BBVA el bien inmueble Apto 1205 Edificio Tabor del Parque ubicado en la calle 93 N° 42C-123, GARAJE N° 31 y DEPOSITO N° 29 , identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-534103 y 040-533925.

3.- Que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso de la referencia.

Actuación Procesal

1.- La presente demanda Verbal, correspondió a este Despacho judicial, siendo admitida mediante auto de fecha 6 de diciembre de 2019.

2.- La entidad demandada BANCO BBVA envió notificación personal al demandado en fecha 24 de enero del año 2020, la cual fue satisfactoria.

3.- Posteriormente en fecha 6 de marzo del año 2020, se notificó por aviso al demandado, encontrándose vencido el termino para contestar la demanda y proponer excepciones.

Validado lo anterior, y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, entra el Despacho a decidir para lo cual se hacen necesarias las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

El Decreto 913 de 1993 definió en su artículo segundo el *leasing financiero* como "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 período una opción de compra". En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que 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. Así pues se tiene que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y de naturaleza mercantil, dado que se celebra entre comerciantes y sobre bienes que son susceptibles de producir renta; inclusive si el locatario es persona natural no comerciante, puesto que la compañía de leasing como arrendadora es una sociedad comercial; pudiéndose acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales, cuando las circunstancias específicas no se encuentren reguladas por la ley ni por el contrato en particular o no exista costumbre mercantil sobre el tema, lo que hace que se rija por las disposiciones comunes sobre la materia, establecidas en la ley civil y comercial.

En el presente caso, en el contrato de Leasing **N. M026300110244400909600201112**, se observa claramente y sin lugar a equívocos en las cláusulas que se establecen los cánones a pagar y son plenamente exigibles desde la vigencia del acuerdo y que en particular nuestra legislación permite acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras

contractuales, y es prudente traer a colación que la obligación principal del arrendatario, es la de cancelar los cánones en la oportunidad y forma convenida y en caso de incumplimiento por parte de este último, el arrendador puede solicitar la restitución del bien inmueble que cedió en arriendo, según los trámites señalados en el artículo 384 del C.G.P.

Descendiendo al *sub lite*, se encuentra que dentro del contrato de Leasing financiero N° **M026300110244400909600201112** se pactó como término del contrato un periodo de 240 meses, contados a partir del 24 de marzo de 2017, fijándose como canon mensual para opción de la suma de \$ 3.276.830 M.L.

Ahora bien, como quiera que el demandante alega como una de las causales para terminar el contrato, el no pago de los cánones de arriendo en la forma estipulada en el contrato, la mencionada causal de no pago del canon, coloca al arrendador ante una negación indefinida, por lo tanto, corresponde al demandado probar en contrario, es decir probar que sí pagó.

Al respecto La Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, manifestó:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...) El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

(...) Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad." (Subrayado fuera de texto).

En consecuencia, de lo anterior, y como quiera que por parte de la entidad demandante BANCO BBVA fue enviada notificación por aviso en fecha 6 de marzo de 2020, la cual fue recibida por la administración del conjunto e informado que el demandado si reside en la dirección, se observa que el demandado dentro del término estipulado, no contesto la demanda, ni presento excepciones de mérito.

De otro lado con la presentación del contrato de leasing **N° M026300110244400909600201112** celebrado entre las partes y de conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., que señala *"En ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."* Siendo entonces que le corresponde al Despacho dictar sentencia de terminación del contrato y restitución de los bienes dados en arriendo que se encuentran identificados en el contrato de Leasing habitacional.

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

RESUELVE

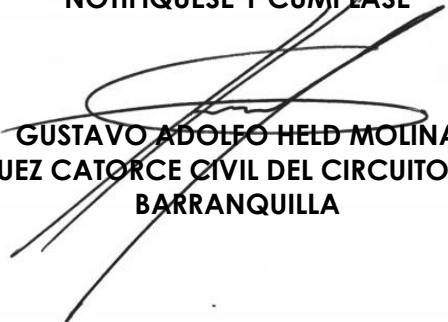
1.- DECLARAR terminado el contrato de **arrendamiento financiero Leasing habitacional No. M026300110244400909600201112** de fecha 17 de enero de 2017 celebrado entre **BANCO BBVA** en calidad de arrendador y **ERWIN ANTONIO BUSTILLO MARTINEZ** en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble: Apto 1205 Edificio Tabor del Parque ubicado en la calle 93 N° 42C-123, GARAJE N° 31 y DEPOSITO N° 29 , identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-534103 y 040-533925.

2.- ORDENAR la entrega del bien inmueble anteriormente señalado, por parte de la demandada, dentro de los Diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

3.- En caso de que la demandada no realice la entrega dentro del término anteriormente señalado, se comisionara a la entidad que corresponda, en cuyo caso se librará el respectivo despacho comisorio sin necesidad de nueva providencia que así lo ordene.

4.- CONDENAR, en costas a la parte demandada. Tásense. Fíjense como agencias en Derecho un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente Condense en costas a la parte demandada, por Secretaría tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, 25 DE MARZO DEL 2021

El presente auto se notifica por estado No. 040

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria