REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Ocho de marzo de dos mil veintinueve

SENTENCIA N°:	005
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 002 2020 00139 00
CLASE DE PROCESO:	Abreviado –Restitución Bien Inmueble
DEMANDANTE:	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA S.A.
DEMANDADO:	JORGE ALEXANDER SALAZAR SANTAMARÍA
DECISIÓN:	Declara terminado contrato de arrendamiento de bien inmueble.

ANTECEDENTES

Por reparto efectuado a este Despacho el día 23 de septiembre de 2020, vía electrónica, la parte actora a través de apoderado judicial presentó demandada de restitución de bien inmueble arrendado, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Una vez agotadas todas las etapas procesales, se dispone el Despacho a emitir sentencia de primera instancia destacando los siguientes

HECHOS

PRIMERO. Las partes de este proceso celebraron contrato de Leasing Habitacional Nº00130394529600165013, cuyo objeto fueron los siguientes bienes:

> "BIEN UBICADO EN LA CALLE 75 AA SUR N°52 E-105 URBANIZACIÓN RIVERA DE SURAMERICANA DE ITAGÜÍ, APTO. 606, PISO 6 TORRE 1; SEMISÓTANO CUARTO ÚTIL Y CUARTO PISO PARQUEADERO 202 DOBLE LINEAL. MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N°001-1251815, N°001-1251680 Y N°001-1251788, RESPECTIVAMENTE, DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR"

SEGUNDO: El término de duración del contrato es de 240 meses contados a partir del 26/JUL/2018 y con un pago mensual de la renta de $1.860.022,30.

TERCERO: El locatario incumplió con el pago de la renta desde el mes de enero de 2020.

Con fundamento en los argumentos de hecho, solicita las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERO. Que se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional Nº00130394529600165013, entre las partes, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, ordene al demandado restituya al actor el bien inmueble arrendado.

TERCERO. Condénese en costas al demandado.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 02 de octubre de 2020, ordenándose la notificación al demandado, la cual se surtió tal como lo señala el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, quien dentro del término legal, guardó silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del ibídem, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El documento adjunto a la solicitud de demanda (contrato de leasing) constituye prueba sumaria de la relación jurídica arrendaticia.

El contrato de Leasing es una nueva fórmula de financiamiento del equipamiento de las empresas, mediante la cual éstas acceden a la utilización de bienes de equipo que le es facilitada por la entidad financiadora o sociedad de leasing, a cuyo fin ésta adquiere la propiedad del bien sin perjuicio de que el usuario, optativamente, puede acceder al cabo de un tiempo, a dicha propiedad o continuar en el uso del bien.

El leasing financiero, es cuando interviene una compañía (leasing) que adquiere los bienes para sí, por pedido expreso del usuario. Una vez adquiere el equipo deseado, cede el uso del mismo al empresario necesitado, a título de arrendamiento y por un plazo determinado. Una vez se cumpla el plazo, tendrá el arrendatario la opción de continuar en el arriendo o de adquirir los bienes por un valor residual.

Se tiene que el Leasing financiero es un contrato de tipo mercantil. De acuerdo con el artículo 1973 del C. C.

> "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*"

De esta definición surgen varios análisis; pero basta con señalar que se trata de un contrato con las siguientes características: bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual y preestipulado, pues surgen prestaciones recíprocas para las partes intervinientes, se paga por el goce de una cosa, existe equivalencia entre las obligaciones, es un contrato que no depende de otro, se perfecciona por el mero consentimiento expresado por las partes, quienes han discutido previamente las condiciones que regirán la relación.

De todas maneras, del contrato en mención surgen dos elementos esenciales:

1. La concesión del goce de una cosa y
2. El pago por esa posibilidad de disfrute.

Existen además obligaciones del usuario leasing (demandado), entre las que tenemos:

1º. Pagar la renta o precio del leasing.
2º. Dar a los bienes el uso adecuado.
3º. Conserva debidamente la cosa.
4º. Obligación de efectuar reparaciones locativas.
5º. Asumir las obligaciones y derechos desplazables.
6º. Obligación de restituir los bienes en leasing al finalizar el contrato.

Dentro de este tipo de contrato existen dos -2- formas de extinguirlo: La primera de ella es la extinción normal, que se da por el vencimiento del término del contrato; y la segunda, es la extinción anormal, que se da por la pérdida total del bien y por la declaración judicial que termina el contrato, que consiste en que en caso de que algunas de las partes incumpla con sus obligaciones surgidas del contrato leasing, conduce a la parte cumplida la opción de pedir el cumplimiento forzoso del contrato o de solicitar su terminación, tal y como lo advierte el artículo 870 del Código de Comercio.

En el presente caso, la parte opositora, arrendatario, incumplió con unas de sus obligaciones, cual es no pagar la renta, y por tal motivo la forma de extinguir dicho contrato es anormal, conforme a lo indicado anteriormente.

Además, el artículo 2035 del C. Civil, señala que no estará el arrendatario en mora de cumplir su obligación, sino cuando ha sido constituido en mora, para lo cual se precisa de la mora en el pago de un período entero, de dos reconvenciones entre las cuales medien a lo menos cuatro días, y que pase un mes dentro del cual pudiera evitar la terminación del contrato de arrendamiento, pagando o prestando seguridad suficiente de que verificará el pago dentro de un plazo razonable, pero del contrato de leasing celebrado entre las partes en contienda se observa que la locataria, en la cláusula décima cuarta, renunció a dichos requerimientos de ley, por tal motivo no se hace necesario dar cumplimiento a dicha normatividad.

Como la parte demandada incurrió en mora de pagar los cánones de arrendamiento, y por tratarse de un contrato bilateral, es del caso darle aplicación al Art. 870 del C. de Comercio, según el cual, en caso de mora de una de las partes, la otra podrá pedir su resolución o terminación.

CONCLUSIÓN

Por tanto, el Despacho habrá de declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por el incumplimiento del arrendatario en una de sus obligaciones contractuales, cual es el pago oportuno de la renta; ordenará la restitución del bien arrendado y se condenará en costas procesales al demandado.

A mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA,* administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRASE judicialmente terminado el contrato Leasing Habitacional Nº00130394529600165013, celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA S.A y JORGE ALEXANDER SALAZAR SANTAMARÍA, por la causal de mora en el pago de la renta, con relación los siguientes bienes inmuebles:

> “BIEN UBICADO EN LA CALLE 75 AA SUR N°52 E-105 URBANIZACIÓN RIVERA DE SURAMERICANA DE ITAGÜÍ, APTO. 606, PISO 6 TORRE 1; SEMISÓTANO CUARTO

ÚTIL Y CUARTO PISO PARQUEADERO 202 DOBLE LINEAL. MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N°001-1251815, N°001-1251680 Y N°001-1251788, RESPECTIVAMENTE, DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR"

SEGUNDO: ORDÉNASE al demandado restituir al actor los bienes inmuebles anteriormente enunciados, concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, se cumplirá la entrega por medio de comisionado, *a quien previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará con los insertos del caso.

CUARTO: No hay medidas que levantar.

QUINTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de $6.000.000.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

LEONARDO GOMEZ RENDON
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
6ae70b07849d4a2bc8ee1bf16a10aaba152dd391e929ff1cbce75135eacc8fdf
Documento generado en 08/03/2021 04:18:20 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica