

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL

Ibagué, Agosto Seis de Dos Mil Veintiuno

**Radicación No:** 73001-41-89-005-2019-00335-00  
**Proceso:** Abreviado Restitución de Bienes Arrendados  
**Demandante:** Banco BBVA Colombia S.A.  
**Demandado:** Hugo Alberto Osorio Barrios

**TEMA A TRATAR:**

Se profiere sentencia dentro del presente proceso de "Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado" promovido por BANCO BBVA COLOMBIA S.A. contra HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS.

**ANTECEDENTES:**

Por intermedio de apoderado BANCO BBVA S.A, promovió demanda de "Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado" contra HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS a efectos de obtener en su favor las siguientes.

**PRETENSIONES:**

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento Financiero Leasing No.M02630011024403629600376324 mediante documento privado del día 09 de febrero de 2017 sobre el bien inmueble previamente identificado en el acápite anterior destinado para vivienda, entre la Sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", y el señor HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados.

2. Se condene al demandado a restituir a la sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", el bien inmueble, apartamento 1904 de la torre 2 que hace parte de la torre RFP, propiedad horizontal, ubicada en la avenida Guabinal del municipio de Ibagué (Tolima) correspondiéndole el parqueadero privado No.95 con acceso a la avenida Guabinal K9 C-53; en donde le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria Números 350-216996, 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y en caso de que no lo hiciera, el señor juez se servirá ordenar la práctica del lanzamiento y desocupación del inmueble.

3. Se condene a la demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

#### **HECHOS:**

1.- El señor HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS suscribió contrato de arrendamiento Financiero Leasing No. M026300110244403629600376324 mediante documento privado del día 09 de febrero de 2017 con la Sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", sobre el apartamento 1904 de la torre 2 que hace parte de la torre RFP, propiedad horizontal, ubicada en la avenida Guabinal del municipio de Ibagué (Tolima) correspondiéndole el parqueadero privado No.95 con acceso a la avenida Guabinal K9 C-53; en donde le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria Números 350-216996, 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué.

2.- La fecha de iniciación del plazo y del contrato fue el 02 de marzo de 2017 y el cual iría hasta el próximo 02 de marzo de 2037.

3.- El valor objeto del contrato fue por TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DE PESOS (\$314.000.000).

4.- El plazo del contrato se estipuló en 240 meses, mediante una periodicidad de pago mensual, en la modalidad vencida, periodicidad para la determinación de la tasa de interés de plazo del contrato: Mensual; con tasa efectiva anual de 13.300%.

5.- El pago mensual que configura un canon de arrendamiento, de conformidad con la cláusula primera del mencionado contrato, que se acordó como abono directo al capital, el cual permitiría acceder al leasing habitacional con un menor valor; se tasa en una suma variable, de conformidad a la amortización del crédito y que se sintetiza de la siguiente forma:

(...)

6.- El pago de dicho canon debe realizarse a más tardar los días 02 de cada mes, esto de conformidad al momento en que se constituyó el contrato de arrendamiento leasing.

7.- El arrendatario, a partir de septiembre de 2018 empezó a incumplir con el pago del canon del contrato de arrendamiento leasing sin obtener pago alguno al día de hoy.

8.- El arrendatario se encuentra actualmente en mora por los meses indicados en el hecho anterior, lo cual deja una suma de VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$21.327.831,50) por lo cual se hace viable y admisible el cobro de los intereses moratorios contemplado en la cláusula cuarta, en donde se tendrán los más altos legales permitidos que se encuentren vigentes durante el periodo en que se presente la mora, es decir, el día 28 de agosto de 2018 hasta cuando se verifique su pago.

9.- Se le comunicó reiterativamente a la arrendataria desde el momento en el que se puso en mora con el canon de arrendamiento que si no cancela tal deuda se iniciaría demanda de restitución de bien inmueble.

10.- El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en el artículo 424 numeral 2 del C.G.P., de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

#### **TRAMITE PROCESAL:**

Cumplidas las exigencias formales de la demanda, el Juzgado mediante auto del Cuatro de Junio de Dos Mil Diecinueve, admitió la presente demanda Verbal de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado, ordenando realizar la notificación al demandado en la forma prevista en los artículos 291 a 292 del C. G. del P. El demandado HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS, se notificó por aviso, quien dentro del término concedido guardó silencio, como se puede apreciar en la constancia secretarial que antecede. Tramitado entonces el proceso en legal forma y como no se observa ninguna causal que pudiera invalidar lo actuado, se encuentran reunidos los presupuestos procesales, se debe entrar a proferir el fallo que en derecho corresponda y en orden a ese fin se hace necesario exponer las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

##### **De los Presupuestos de la Acción**

A más de no observarse nulidad que invalidare lo actuado, se encuentran acreditados los presupuestos de la acción, pues siendo el Despacho competente para desatar la controversia, hay demanda en forma, en tanto que, en los extremos de la relación procesal, además de tener capacidad para ser parte, la tienen para comparecer en juicio.

##### **De La Acción:**

Desde el inicio de la litis, es claro como BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", pretende la terminación del Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar No.M026300110244403629600376324, celebrado con HUGO ALBERTO OSORIO

BARRIOS, los cuales recaen en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos.350-216996, 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué.

**Del problema Jurídico:**

Hay lugar a decretar la terminación del Contrato LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244403629600376324 celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" y HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS.

**De la Resolución del Problema:**

De un simple examen del libelo genitor, se advierte que entre los extremos de la relación jurídico procesal, suscribieron el contrato de LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No.M026300110244403629600376324, sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos.350-216996 y 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué.

De cara al artículo 1982 del código civil, entre las obligaciones del arrendador está la de *"entregar al arrendatario la cosa arrendada"*, en tanto el artículo 2000 *ibídem* prevé que *"el arrendatario es obligado al pago del precio o renta"*.

Adquiere relevancia el artículo 1757 del texto en cita, conforme al cual, "quien alega una obligación o su extinción, le corresponde probar aquella o esta", en tanto el inciso 5. Del artículo 167 del C.G.P. al referirse al principio de la carga de la prueba, señala que "los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones in definidas no requieren prueba".

De lo anterior para poner de relieve que, ante la presencia de los contratos de leasing, le basta a la parte actora argüir en la demanda como base del petitum, la mora en el pago por parte del demandado de los cánones de arrendamiento, para que la carga de la prueba se invierta, correspondiendo a este último acreditar, probar o demostrar que pagó.

De ahí el por qué el inciso 2. Del numeral 4. del artículo 384 del C. G. del P., indica que "si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, esté será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél".

### **CONCLUSIÓN:**

Acreditada como encuentra la existencia del contrato de Leasing Habitacional Para Adquisición de Vivienda Familiar No.M026300110244403629600376324 celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" y HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS, en tanto este último no se pronunció, por lo que la restitución deprecada se abre camino y así se declarará, condenándose al demandado al pago de las costas del proceso.

### **DECISION**

En mérito de lo expuesto el Juzgado Doce Civil Municipal hoy Quinto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué Tolima, Administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley.

### **RESUELVE:**

PRIMERO: Decretar la terminación del Contrato de Leasing Habitacional Para Adquisición de Vivienda Familiar No. M026300110244403629600376324 celebrado entre BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" y HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, en relación con los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos.350-216996 y 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, en tanto la parte actora respalda sus pretensiones, en la mora en el pago de los cánones adeudados.

SEGUNDO: Ordenar la restitución por parte de HUGO ALBERTO OSORIO BARRIOS y a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", del apartamento Diecinueve Cero Cuatro (1904) de la torre dos (2) y el parqueadero privado Noventa y Cinco (95), que hacen parte de la torre RFP, propiedad horizontal, ubicada en la avenida Guabinal K 9C-53, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Ibagué departamento del Tolima, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 350-216996 y 350-210348 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, cuya descripción, cabida, linderos se encuentran contenidos en la escritura de compraventa No.346 de fecha 23 de febrero de 2017, otorgada en la Notaria Primer del Circulo de Ibagué.

TERCERO: Si no se acatare lo anterior, se dispone desde ahora la entrega a la parte demandante y para ello se comisiona con amplias facultades, al señor Alcalde Municipal de Ibagué, quien podrá delegar a quien considere idóneo para la práctica de la diligencia de entrega.

Conforme lo dispone el inciso 3º del artículo 38 del C. G. del P., que establece:  
"Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior".

En desarrollo al principio constitucional, de colaboración armónica entre las ramas del poder público consagrados en los artículos 113 y 201 de la Constitución Política, refiriendo a las funciones de la Rama Ejecutiva en relación con la Rama Judicial, "1. Prestar a los funcionarios judiciales, con arreglo a las leyes, los auxilios necesarios para hacer efectivas sus providencias".

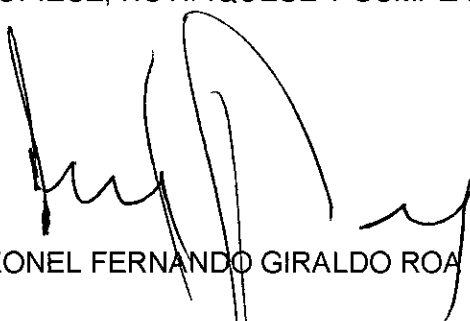
La secretaría libraré comedido despacho comisorio con los insertos del caso. Para el efecto se ordena la expedición de copias que sean necesarias a efectos de que el comisionado proceda a la realización de la diligencia.

CUARTO: Condénese al demandado al pago de las costas del proceso TASENSE.

Señalase como agencias en derecho a favor del demandante la suma de \$700.000.00.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
IBAGUE-TOLIMA

ESTADO

La providencia anterior se notifica por estado  
No.030 fijado en la secretaría del juzgado hoy  
Agosto 9 de 2021 a las 8:00 a.m.

NOHRA DISNEY VASQUEZ DIAZ  
SECRETARIA