



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, ocho de mayo de dos mil veinticuatro.

Proceso	Verbal Restitución de bienes muebles arrendados en la modalidad de leasing	NIT
Demandante	BANCO DAVIVIENDA S.A.	860.034.313-7
Demandada	LUZ YECENIA PARRA GÓMEZ	1.020.393.653
Radicado	05001-31-03-001-2022-00390-00	
Decisión	Sentencias No. 149 de 2024 Declara terminación de contrato de arrendamiento por mora en el pago de la renta, ordena restituir inmuebles y condena en costas	
Correo institucional	ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co	
Estados Electrónicos	https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin	

El BANCO DAVIVIENDA S.A. representada legalmente por el Dr. William Jiménez Gil y actuando por conducto de apoderada judicial, formuló en contra de la Sra. LUZ YECENIA PARRA GÓMEZ demanda incoativa de proceso verbal planteando como PRETENSIONES que se declare terminado el contrato de arrendamiento determinado en los hechos de la demanda por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia se ordene a la demanda proceder a restituir al banco los bienes muebles arrendados y sea condenada al pago de costas.

Al respecto expuso los siguientes **HECHOS**:

PRIMERO: La señora LUZ YENECIA PARRA GÓMEZ suscribió con BANCO DAVIVIENDA S.A. Contrato de Leasing Habitacional Número 06003396500036344 donde BANCO DAVIVIENDA S.A. entrega a título de arrendamiento financiero Leasing habitacional los siguientes bienes:

- APARTAMENTO 902 DÚPLEX UBICADO EN LA CALLE 42A N° 63C 121 TORRE 2 DEL EDIFICIO PLAZA CONQUISTADORES P.H. hoy TRANSVERSAL 42A N° 65D 121 INTERIOR 1002 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-999973 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 302 del 04 de febrero de 2010 de la Notaria Sexta de Medellín.

- PARQUEADERO SEMIDOBLE No. 15 Y ÚTIL 10 UBICADO EN LA CALLE 42A N° 63C 117 SEMISÓTANO 2 DEL EDIFICIO PLAZA CONQUISTADORES P.H. hoy TRANSVERSAL 42A N° 65D 115 INTERIOR 99003 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-999997 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 302 del 04 de febrero de 2010 de la Notaria Sexta de Medellín.

SEGUNDO: Las partes convinieron fijar un canon mensual el equivalente a \$2.270.000 mes vencido. El primer pago de canon de arrendamiento se haría el 08 de noviembre de 2012 y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción.

TERCERO: La locataria suscribió el contrato de Leasing Habitacional Número 06003396500036344 con el BANCO DAVIVIENDA S.A.; por valor de \$250.400.000 denunciando como valor de los inmuebles la suma de \$320.000.000 se comprometió conforme las cláusulas del contrato a cancelar las sumas correspondientes a impuestos, valorizaciones tasas y contribuciones que generen los inmuebles y los valores por pago de seguro, la locataria viene incumpliendo con los pagos desde el 08 de marzo de 2022.

CUARTO: La cláusula del contrato 06003396500036344 establece "VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la ley, DAVIVIENDA podrá dar por terminado este contrato sin previo requerimiento privado o judicial por cuando se presente cualquiera de las siguientes causales: 1. "Por la mora en el pago de los cánones". Debe entenderse que por tratarse de un contrato por instalamentos la mora en el pago de los cánones y demás valores componentes del contrato se refiere tanto a los que ya se causaron como los que se siguen causando en tiempo, circunstancia que se adecua al supuesto en mención.

QUINTO: En virtud de que se cumplió la condición resolutoria pactada en el contrato que da lugar a la terminación de este, es decir, 90 días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación lo que dará lugar a solicitar la restitución de los bienes inmuebles precitados, conforme lo acordado entre las partes según la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del antes citado contrato. **SEXTO:** Así las cosas, la locataria ha incumplido las cláusulas suscritas y acordadas por las partes, lo que faculta a mi representado a solicitar la restitución del bien a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A.; Actual propietario inscrito del mismo

Así planteada la demanda, éste Despacho, la admitió por auto del 15 de noviembre de 2022, habiéndosele notificado el mismo a la demandada por aviso entregado por correo certificado, por lo que el término para contestar la demanda allegando la prueba del pago de los cánones adeudados o la consignación de los mismos a órdenes del Juzgado a la fecha se encuentra vencido, sin que se hubiere obtenido respuesta alguna.

Entonces habiendo transcurrido entero el término del traslado de la demanda, aparece adecuado el pronunciamiento de SENTENCIA, según lo dispuesto por la regla 3 del art. 384 del Código General del Proceso, toda vez que no fue planteada oposición a la demanda con proposición de excepciones ni previas ni de mérito y menos con acreditación de pago de los cánones adeudados.

Así las cosas, la decisión de fondo es viable y se impone sin necesidad de otros trámites preliminares, pues no se observan circunstancias que concreten causas de nulidad de la actuación, de conformidad con el Art. 133 del C. de P. Civil, la sentencia encontrará motivación en estas...

CONSIDERACIONES:

I.- PRESUPUESTOS PROCESALES: Los de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la actuación, aparecen cumplidos, siendo del caso, destacar éstos: EL TRÁMITE ADECUADO, LA COMPETENCIA del Juzgado de conocimiento, atribuida por los factores que la determinan.

Del mismo modo se constatan satisfechos los presupuestos de conducción eficaz del proceso, al proferimiento de fallo de mérito, o ausencia de circunstancias en vista de las cuales el Juzgador, deba declarar su inhibición para hacer ese pronunciamiento, entre otros: LA CAPACIDAD DE LOS LITIGANTE PARA SER PARTE, LA DEMANDA IDÓNEA,

la que cumplió los requisitos de Ley y se acompañó de los pertinentes anexos, LA LEGITIMACIÓN EN CAUSA DE LAS PARTES, desde el punto de vista formal, derivada de la afirmación que contiene la demanda, que muestra coincidencia de la subjetividad de la relación procesal, con la subjetividad de la relación sustancial subyacente, porque dice que el demandante es arrendador y la demandada es arrendataria del bien o bienes cuya restitución se pretende y conforme a los contratos que se busca aniquilar. EL INTERÉS JURÍDICO del actor, que surge al considerar que él pide pronunciamientos útiles para sí, que le permitirán obtener las consecuencias legalmente correspondientes, al incumplimiento de la obligación contrapartida del derecho de que se dice titular y que está a cargo de la parte demandada, razón por la que fue convocada a resistirlas. Y, AUSENCIA DE COSA JUZGADA conforme al art. 303 del Código General del Proceso.

II.- PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN: La previsión de la regla 3 del art. 384 del Código General del Proceso dispone que si los demandados en este tipo de asunto no se oponen dentro del término del traslado de la demanda, se dictará sentencia, esto es, se suprimen las etapas procesales subsiguientes.

Está dicho entonces, que esa desvertebración del trámite del proceso, viene condicionada por dos extremos cuya verificación corresponde ahora: La ausencia de oposición de la demandada a las pretensiones de la parte actora, y el acompañamiento a la demanda de la prueba documental del contrato de arrendamiento aducido o de la confesión del arrendatario, prevista en el Art. 184, o prueba testifical siquiera sumaria, extremo este último que el Despacho ya analizó, al revisar la idoneidad de la demanda, obviamente a la luz de los Arts. 82, 83, 84, 384 y 385 del Código General del Proceso.

La norma que permite el pronunciamiento de la sentencia, cumplidas esas condiciones, **obedece al silencio de la parte demandada, frente a la demanda o a la formulación de oposición que no resulte adecuada**, para tener en cuenta esa resistencia, que debe apreciarse como indicio de la realidad de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, que se cuestiona y de la consiguiente restitución del bien, que haya invocado la parte pretensora, de conformidad con los Arts. 97 y 241 del Código General del Proceso. Igual ocurre, cuando lo que se adosa como prueba del contrato de arrendamiento, es la testimonial sumaria; en tanto que, si con la demanda se aportó prueba de la existencia válida del contrato de tenencia, consistente en confesión judicial, ya la prueba sufrió contradicción y no la requiere en el proceso, es hecho exento de prueba procesal que se corrobora; y si tal prueba, lo es la sumaria documental, que al ser presentada se aportaron como documentos privado auténticos, que plenamente acreditan la celebración y vigencia de los contratos demandados.

De esa manera, resultan previamente demostrados los elementos estructurales de la pretensión de resolución de contrato bilateral, o de terminación que es lo procedente, entrándose de este tipo de contratos de ejecución sucesiva, esto es, la existencia válida del contrato demandado y el incumplimiento de una de las partes, para el caso del demandado, arrendatario, de la obligación contractual que la demanda indica, o la operancia de otra causa de terminación del contrato legalmente aceptada, implicando lo primero la demostración de la legitimación sustancial y no meramente afirmación de la correspondencia a ellos de las calidades legitimantes, el demandante como arrendador del bien y los demandados como su arrendatarios.

En el caso que se define, con la demanda y como prueba documental del contrato de tenencia litigado, se aportó documento privado auténtico que se admitió como prueba que colmaba la exigencia del anexo necesario especial de la demanda, que precisa el Art. 384 numeral 1° del parágrafo 1° del C.G.P. y en el término del traslado de la demanda no fue formulada oposición alguna.

Lo expuesto, conlleva a concluir que se cumplieron para el caso, las condiciones de pronunciamiento de sentencia, declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando a la arrendataria que restituya los bienes arrendados su arrendador.

Según el precepto del Art. 365 numeral 1 del Ordenamiento General Procesal Civil, se impondrá a la parte demandada, la obligación de pagar a la parte pretensora, las costas procesales.

Con apoyo en lo considerado, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

F A L L A:

- 1) **SE DECLARA** por la causal de mora en el pago de la renta, **LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO** a que se refiere esta decisión, celebrado por el BANCO DAVIVIENDA S.A. como arrendador con la Sra. LUZ YECENIA PARRA GÓMEZ como arrendataria.
- 2) **SE ORDENA** en consecuencia a la demandada Sra. LUZ YECENIA PARRA GÓMEZ que dentro del término judicial de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo se sirva **restituir al BANCO DAVIVIENDA los bienes arrendados**, que aparecen identificados, así:

- APARTAMENTO 902 DÚPLEX UBICADO EN LA CALLE 42A N° 63C 121 TORRE 2 DEL EDIFICIO PLAZA CONQUISTADORES P.H. hoy TRANSVERSAL 42A N° 65D 121 INTERIOR 1002 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-999973 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 302 del 04 de febrero de 2010 de la Notaria Sexta de Medellín.

- PARQUEADERO SEMIDOBLE No. 15 Y ÚTIL 10 UBICADO EN LA CALLE 42A N° 63C 117 SEMISÓTANO 2 DEL EDIFICIO PLAZA CONQUISTADORES P.H. hoy TRANSVERSAL 42A N° 65D 115 INTERIOR 99003 (DIRECCIÓN CATASTRAL) del Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-999997 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 302 del 04 de febrero de 2010 de la Notaria Sexta de Medellín.

Si a tal entrega no procede la demandada, entonces a pedido de la parte actora se comisionará a funcionario competente para que lleve a cabo la diligencia de entrega y quien podrá auxiliarse de la fuerza pública si fuere necesario.

- 3) **SE CONDENA** a la parte demandada la obligación de pagar a la parte actora las costas que se liquidarán por Secretaría, previa fijación por auto de las agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-101-civil-del-circuito-de-medellin/105>.


Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria

JR