



Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, dieciséis de abril de dos mil veinticuatro

Proceso: Verbal-restitución inmueble.
Radicado: 05001-31-03-015-**2023-00153-00**.
Demandantes: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. BBVA Colombia S.A. Nit No. 860.003.020-1
Demandados: Diana Carolina Álzate Quintero, CC. 41.960.817
Decisión : **Sentencia, accede a las pretensiones.**

Procede esta agencia judicial a proferir sentencia de única instancia, dentro del proceso verbal de restitución del bien inmueble arrendado, mediante el contrato de leasing financiero, instaurado por el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**, en contra de **DIANA CAROLINA ALZATE QUINTERO**, conforme a lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previos;

ANTECEDENTES

La parte demandante en síntesis expuso, que el 29 de septiembre de 2018, la señora DIANA CAROLINA ALZATE QUINTERO, suscribió a su favor el contrato de LEASING HABITACIONAL No. M026300110244405579600202074, por la suma de SETECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS ML. (\$723.000.000.00), con vencimiento el 29 de octubre de 2044.

Se pactó un plazo de 311 cuotas mensuales, cada una por valor de \$6.607.325,00, además, que el objeto de dicho contrato de Leasing corresponde a los inmuebles que se ubican en la Calle 12 No. 40 A - 95, Apartamento No. 1802, Parquedero No. 98052 en el edificio ART LIVING, con matrícula inmobiliaria Nos. 001-1332616 y 001-1332497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Que la locataria demandada a la fecha de presentación de la demanda, adeudaba por el presente contrato de leasing habitacional, la suma de TRECE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS ML. \$13.214.650.00, correspondiente al periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2022 y el 29 de enero de 2023, incurriendo en la conducta descrita en la cláusula vigésima segunda literal C del contrato de leasing que

establece como causal de terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento financiero, lo que faculta al demandante para solicitar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato.

A causa de los anteriores supuestos fácticos, peticona la parte actora **(i)** que se declare el incumplimiento del contrato de leasing celebrado; **(ii)** que como consecuencia, se ordene la restitución de los inmuebles que se ubican en la Calle 12 No. 40 A - 95, Apartamento No. 1802, Parqueadero No. 98052 en el edificio ART LIVING, con matrícula inmobiliaria Nos. 001-1332616 y 001-1332497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; finalmente, que **(iii)** se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

HISTORIA PROCESAL

La demanda fue presentada el 27 de abril de 2023 (PDF 01) y el conocimiento de ella correspondió a este Despacho. Así, por auto del 07 de junio de 2023 (PDF 004) se procedió a admitir la demanda ordenando en tal proveído la notificación de ésta, a la parte demandada.

De este modo, la parte actora el día 28 de julio de 2023 (PDF 05) allegó memorial contentivo de notificación personal del demandado en los términos del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, siendo remitida a la dirección electrónica que le pertenece y que tiene registrada para efectos de notificaciones judiciales, obteniendo resultado positivo desde el pasado 28 de julio de 2023 (Pdf. 008), empero, transcurrido el termino de traslado, **el demandado no materializó ejercicio defensivo alguno**, y de forma extemporánea allegó constancia de un pago realizado (Pdf. 009 y 010)

CONSIDERACIONES

De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con el respeto de los requisitos formales requeridos para procesar adecuadamente lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

El caso a estudio. Tenemos entonces que la demandante BANCO BBVA COLOMBIA S.A. en calidad de arrendador del bien inmueble identificado con F.M.I. No. 00-1332616 y 001-1332497, bajo la modalidad de leasing habitacional -No. M026300110244405579600202074-, pretende que se declare su

incumplimiento por parte de la locataria demandada DIANA CAROLINA ALZATE QUINTERO, por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento.

De manera primigenia, debe señalarse lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, que dicta:

“Cuando el arrendador demanda para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas.”

Luego, el artículo 385 *ibídem* dispone:

“Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.”

En este contexto, tenemos que, en el presente asunto, en efecto, media legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, esto teniendo en cuenta que la legitimación en causa por activa consiste en que el demandante tenga **la calidad de arrendador**, y por pasiva **que el demandado tenga la calidad de arrendatario**, condiciones que se cumplen a cabalidad, conforme al contrato de leasing habitacional No. M026300110244405579600202074 que se acompañó a la demanda, que obra más visible en PDF 003 del expediente digital, Fls. 11 a 20.

Por otro lado, indica el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, que:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Ciertamente, en el caso *sub examine*, la parte actora allegó contrato de leasing habitacional celebrado entre tal parte y la demandada, -como ya se dijo- obrante en PDF 003 de este sumario; de dicho documento, queda claramente establecido cuáles son los bienes inmuebles objeto del contrato y las condiciones establecidas para el pago de los cánones de arrendamiento.

Por otro lado, la parte demandada, omitió materializar un ejercicio de defensa activo, pues guardó silencio frente a lo pretendido, lo que gesta la consecuencia jurídica que de conformidad a lo dispuesto en el inciso 1º,

numeral 4º, artículo 384 del Código General del Proceso, dispone:

“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, este no 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 y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”

De modo que, el extremo pasivo al no acreditar el cumplimiento de tal presupuesto, esto es, **la consignación de los cánones del 29 de diciembre de 2022 al 29 de enero de 2023, o en su defecto, recibos de pago expedidos por el Banco demandante, correspondientes a los últimos 3 períodos**, deviene en la imposibilidad para el Sentenciador de atender los reparos en caso de que hubiesen sido invocados, recalándose que dicha limitación no se vislumbra vulneradora de garantías fundamentales, pues tiene como punto de origen la facultad de configuración legislativa con la que cuenta el creador de la norma, conforme lo dejó dicho en reiteración jurisprudencia la Honorable Corte Constitucional¹. Así las cosas, se cumple a cabalidad el presupuesto normativo recién citado².

Siendo palmario que la parte demandada, guardó silencio en todo el trámite aquí impartido, cumpliéndose a cabalidad el presupuesto normativo recién citado, el Despacho encuentra claramente establecidos los hechos y pretensiones del presente asunto, toda vez que, la parte actora invocó como causal para declarar el incumplimiento del contrato de leasing habitacional la falta de pago de los cánones, evento que fue dilucidado en el desarrollo del hecho tercero y cuarto de la demanda, puntualizándose claramente respecto de qué períodos de pago se configuró el retardo calificado.

Deviniéndose como ovantes los supuestos y el *petitum* del presente asunto, ya que, a voces del artículo 97 del Código General del Proceso, el silencio asumido por la parte demandada, **hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda en contra de ésta parte**, no viéndose en la necesidad este Juez, en decretar prueba alguna, quedando sólo concluir, que en el presente asunto las pretensiones incoadas por la parte actora

¹ Sentencia T-427 de 2014. MP. Andrés Mutis Vanegas.

² Numeral 4º, artículo 384 del Código General del Proceso.

respecto de la terminación del contrato, son de recibo para el Despacho.

En lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, y tendrán el valor de **\$3'000.000**.

En mérito de lo expuesto EL **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing, suscrito entre la entidad **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**, en calidad de arrendador y la señora **DIANA CAROLINA ÁLZATE QUINTERO**, en calidad de arrendataria sobre los siguientes bienes inmuebles ubicados en Calle 12 No. 40 A – 95; Apartamento No.1802, Parqueadero No. 98052 en el edificio ART LIVING, los cuales se identifica con las matrículas inmobiliaria Nos. 001- 1332616 y 001-1332497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, como se refirió en la parte considerativa.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien mueble especificado en el numeral anterior. Entrega que hará la demandada a la demandante, por sí misma o a través de su apoderado dentro de los **diez (10) días** siguientes a la ejecutoria de este fallo, a quien se le advierte que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, será lanzada, comisionándose para ello desde ya al señor **ALCALDE DE MEDELLÍN (notimedellin.oralidad@medellin.gov.co)**, como primera autoridad de policía, a quien se le enviará el Despacho con los insertos del caso.

Comuníquese por secretaría lo anterior a su destinatario, para su cumplimiento **y sin necesidad de remisión de oficio**, con copia a la parte interesada para el control y seguimiento administrativo a que haya lugar, **bastando únicamente con esta providencia**, de conformidad con en el inciso 2º del artículo 111 del C. G. del P., que regula el tema de comunicaciones entre el Juez y las autoridades o particulares³, visto en armonía con el inciso 2º del artículo 11 de

³ Artículo 111 C. G. del P.: "(...)El juez también podrá comunicarse con las autoridades o con los particulares por cualquier medio técnico de comunicación que tenga a su disposición, de lo cual deberá dejar constancia"

la ley 2213 de 2022, que permite la comunicación mediante cualquier medio técnico disponible, **“las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial.”**

Póngaseles de presente adicionalmente, que dilatar el cumplimiento de la presente orden, podría hacerlo acreedor de las sanciones que impone el artículo 44 del C. G. del P.⁴

TERCERO: CONDENAR en costas, por el valor de **\$3.000.000**, en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 362 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

(Firmado electrónicamente)

JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA

JUEZ

⁴ Artículo 44 C. G. del P. “Sin perjuicio de la acción disciplinaria a que haya lugar, el Juez tendrá los siguientes poderes correccionales: (...) 3. Sancionar con multa hasta por diez 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) a sus empleados, **a los demás empleados públicos y a los particulares que sin justa causa incumplan las ordenes que les imparta en ejercicio de sus funciones o demoren su ejecución**”

Firmado Por:
Jorge William Campos Foronda
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
Medellin - Antioquia

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: **d51486e4be60598a555ab8091cc3c2e3e9487180859e1c2af00ebed5e1ba570a**

Documento generado en 16/04/2024 10:51:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>