



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL LA ESTRELLA
Marzo dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE	BANCO BBVA COLOMBIA
DEMANDADOS	PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA
RADICADO	053804089002-2023-00716-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil Nº 005
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LEASING HABITACIONAL. ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

Procede este despacho judicial dentro de los términos legales, a proferir decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Urbano, dado en Arriendo Financiero (Leasing), instaurado por el BANCO BBVA COLOMBIA, contra los señores PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA.

I. ANTECEDENTES

LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

Mediante apoderado judicial, el BANCO BBVA COLOMBIA demandó a los señores PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA, para que se declare la terminación del contrato de Leasing Habitacional No. M026300105178107459620482059 suscrito el 16 de septiembre de 2020; que presenta cuatro cánones vencidos esto es, del mes de julio a octubre de 2023; como consecuencia se ordene la restitución del siguiente bien inmueble:

Vivienda Familiar, ubicada en la carrera 51 No.96 SUR-50 apto 405 de la torre 1 de la Urbanización SIERRA MORENA, del municipio de La Estrella. Asimismo, el parqueadero 99115 ubicado en el sótano 1 y el cuarto útil 97144 ubicado en el sótano 3, identificados con las M.I. No. 001- 1359924; 001-1359851 y 001-1359505; respectivamente, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los hechos que a continuación se compendian:

Que entre el BANCO BBVA COLOMBIA. y los señores PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA, celebraron contrato de Leasing Habitacional identificado con el número M026300105178107459620482059 suscrito el 16 de septiembre de 2020 con un plazo inicial de 245 meses con un canon mensual de \$801.933,94 pagaderos el primer canon el 16 de octubre del 2020, consecutivamente, suma que contiene capital e intereses.

Que los demandados se encuentran en mora de cancelar el valor de cuatro cánones de arrendamiento desde el mes de julio al mes de octubre de 2023, circunstancia que da lugar conforme al contrato de Leasing Financiero suscrito, el arrendador exija por vía judicial la restitución de los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero.

Por último, solicita la condena en costas y agencias en derecho a los demandados.

II. ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, se fue admitida mediante auto interlocutorio 2074 proferido **el 11 de diciembre de 2023**.

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió el 25 de enero de 2024 de conformidad a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022. Por consiguiente, el término para contestar transcurrió entre el 25 de enero y el 7 de febrero de 2024, sin que los demandados se hubieren pronunciado al respecto o consignado los cánones que se alegaban como adeudados.

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, toda vez que no se observa ninguna causa de nulidad; y confluyen en el *sublite* los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

a) Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

b) Existe capacidad para ser parte, tanto en el demandante como en los demandados, en cuanto son sujetos de derecho, capaces de adquirirlos y de contraer obligaciones.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso, y, además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem. Igualmente, la demandante presentó prueba del contrato y el Juez no decreta pruebas de oficio; por lo tanto, es procedente dictar la presente sentencia.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos para la válida configuración de la relación jurídico-procesal, lo que conlleva a que se pueda decidir de fondo el asunto planteado. Igualmente, las partes están legitimadas en causa, pues la relación procesal se traba entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento financiero o leasing de que da cuenta la demanda.

2. Del Contrato de Arrendamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **1973 del Código Civil Colombiano**, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo **1982 del C.C.**, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo.

El artículo **1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil**, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En las anteriores condiciones, no cabe duda del carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Al tenor de lo normado por el artículo **2008 del mismo Estatuto**, son causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El artículo 2 de la citada norma, señala que:

Artículo 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Igualmente, el numeral 1 del artículo **22 ibídem.**, señala que:

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

3. Problema Jurídico.

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de Leasing objeto de este proceso y como consecuencia, a ordenar la restitución de los bienes inmuebles a el BANCO BBVA COLOMBIA.

4. De la Restitución de Tenencia.

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago, el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada per se la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que "Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago"

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación del mismo.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerlo como plena prueba.

5. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de leasing habitacional No. M026300105178107459620482059 suscrito el 16 de septiembre de 2020, causal que

no fue desvirtuada por los arrendatarios, por cuanto una vez notificados no formularon excepción alguna con esa finalidad.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del Art. 384 del C. G del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de leasing, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo ésta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

6. Costas

Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en el artículo **366 numeral 3, ibídem.**, se fijará en esta misma providencia, el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva, se declara terminado del contrato de leasing No. M026300105178107459620482059 celebrado el **16 de septiembre de 2020**, entre el **BANCO BBVA COLOMBIA** como arrendador y a los señores **PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA**, como arrendatarios, cuyo objeto fue la una Vivienda Familiar, ubicada en la carrera 51 No.96 SUR-50 apto 405 de la torre 1 de la Urbanización SIERRA MORENA, del municipio de La Estrella. Asimismo, el parqueadero 99115 ubicado en el sótano 1 y el cuarto útil 97144 ubicado en el sótano 3, identificados con las M.I. No. 001- 1359924; 001-1359851 y 001-1359505; respectivamente, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

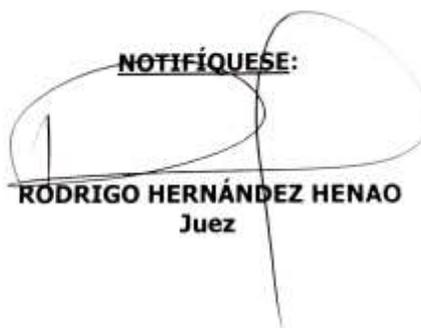
SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a los demandados **PIEDAD ZULAIMA GONZALEZ Y LUIS ADRIAN CARDONA MONTOYA**, **restituir** a, el **BANCO BBVA COLOMBIA**, **dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia**, el inmueble antes referido, so pena de que, para la diligencia

de lanzamiento, sea comisionado el señor Alcalde Municipal de La Estrella, a quien se expedirá el despacho correspondiente para tal fin, con facultades para subcomisionar.

TERCERO: Se condena a la parte demandada, al pago de costas procesales a la parte demandante, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, a favor del **BANCO BBVA COLOMBIA**, la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS** (\$1.300.000.00 m/l); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el **Acuerdo PSAA16-10554**, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Realizado lo anterior, procédase al archivo definitivo del expediente, previas las anotaciones de rigor, en los libros radicadores.

NOTIFIQUESE:

RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u>
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. _____ del _____.
LUIS GUILLERMO GARCÍA GÓMEZ SECRETARIO