

INFORME SECRETARIAL: 22 DE ABRIL /2024

Los demandados fueron notificados del auto admisorio de la demanda por correo el electrónico así :

JHON JAIRO BOTELLO JAIMES: POR CORREO EL 22 DE MARZO /2024.

Semana Santa (25 al 31 de marzo/2024)

Queda surtida transcurridos dos días:1-2 de abril /2024

Términos para contestar la demanda: 3-4-5-8-9-10-11-12-15-16 de abril/2024, quien guardó absoluto silencio.

ALEJANDRA GONZALEZ RINCON: Por correo electrónico el día 2 de abril /2024

Queda surtida transcurridos dos días: 3-4 de abril /2024

Términos para contestar la demanda 5-8-9-10-11-12-15-16-17-18 de abril/2024, quien dentro del término guardo silencio.

JOSE BERNARDO URREA SEPULVEDA.

Secretario-

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

MANIZALES--CALDAS

Manizales, veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia Nro. 2024-0077

Radicado No. 170014003003-2023-00925-00

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso VERBAL sobre Restitución de Inmuebles Entregados a Título de Leasing Habitacional promovida por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A. en contra de JHON JAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCON.

ANTECEDENTES:

La parte demandante, ha presentado demanda verbal de Restitución de inmuebles Entregados a Título de Leasing Habitacional, en contra de los señores JHONJAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCON, con base en un contrato de LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR suscrito por las partes, indicando que los demandados han incumplido la obligación de

pagar los cánones de arrendamiento en la forma como lo estipularon en el contrato, incurriendo en mora en el pago de los mismos desde el 02 de junio de 2023, hasta la fecha.

Satisfecho el derecho de postulación, la parte demandante pidió la terminación del Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar No.00130009149600006784, celebrado entre el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" y los señores JHON JAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCÓN, el cual hace referencia el apartamento 701, el parqueadero número 32 y el depósito número 6 que hacen parte de Edificio Cumbres Suizas - propiedad horizontal -, ubicado en la Transversal 72 número 19A - 71 barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales y que se ordenó a los demandados restituir el inmueble que les fue arrendado y recibido por estos en calidad de arrendatarios por cuanto incumplieron con el pago de canon oportuno de la renta convenida y se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble, de no ser dado de manera voluntaria por los demandados.

Apoyó sus pedimentos en que: Los señores JHON JAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCÓN en calidad de locatarios, suscribieron con el BBVA COLOMBIA S.A el Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar No. 00130009149600006784, en virtud al cual, el BBVA COLOMBIA S.A acatando las instrucciones de los locatarios, compró mediante la escritura pública No. 7242 del 28 de agosto de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, el apartamento 701, el parqueadero número 32 y el depósito número 6 que hacen parte de Edificio Cumbres Suizas - propiedad horizontal -, ubicado en la Transversal 72 número 19A - 71 barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 100-207415, 100-207470 y 100-207485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, respectivamente.

- El precio de los inmuebles antes mencionados, ascendió a la suma de \$194.400.000 que fueron pagados de la siguiente manera: los locatarios cancelaron un canon extra por la suma de \$29.160.000, y los \$165.240.000 restantes, corresponden al monto del Contrato Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar antes mencionado.

- Los \$165.240.000 serían cancelados en 240 meses, iniciando el 30 de septiembre de 2015.

Los demandados incumplieron el Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar No. 00130009149600006784, y es por ello que en la actualidad adeudan los cánones correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2023.

En la CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA del Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar, que regula lo relativo a las CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO, las partes acordaron, dentro de las CAUSALES GENERALES, la relativa al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en el contrato, y dentro de las causales de TERMINACIÓN UNILATERAL CON JUSTA CAUSA POR PARTE DEL BBVA COLOMBIA, pactaron entre otras la siguiente:

(...)i) El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente

(...)”

Por auto del día 22 de enero /2024 se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a los demandados por el término de 10 días; habiéndose notificado legalmente quienes dentro del término legal no contestan la demanda, ni consignan los cánones causados en el transcurso del proceso.

CONSIDERACIONES:

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para la emisión de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicitó la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores JHONJAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCON, y el BANCO BBVA COLOMBIA con base en un contrato de LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA FAMILIAR suscrito por las partes, indicando que los demandados han incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma como lo estipularon en el contrato, incurriendo en mora en el pago de los mismos desde el 02 de junio de 2023, hasta la fecha. en calidad de arrendatarios.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Es inequívoco que entre las partes se celebró un el Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar No. 00130009149600006784, en virtud al cual, el BBVA COLOMBIA S.A acatando las instrucciones de los locatarios, compró mediante la escritura pública No. 7242 del 28 de agosto de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, el apartamento 701, el parqueadero número 32 y el depósito número 6 que hacen parte de Edificio Cumbres Suizas – propiedad horizontal -, ubicado en la Transversal 72 número 19A – 71 barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 100-207415, 100-207470 y 100-207485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, respectivamente. La parte arrendadora entregó el inmueble y los arrendatarios se obligaron a pagar los cánones respectivos, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$ 448.285,00 el cual varía mensualmente.

Afirma la parte demandante-arrendadora que la parte demandada-locatarios no le han pagado varios cánones de arrendamiento. El principal compromiso de la parte arrendataria a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ella por el arrendador es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita sin hesitación a éste para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Los inmuebles objeto del presente contrato consisten en el apartamento 701, el parqueadero número 32 y el depósito número 6 que hacen parte del Edificio Cumbres Suizas – propiedad horizontal -, ubicado en la Transversal 72 número 19A - 71 barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 100-207415, 100-207470 y 100-207485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, respectivamente, cuyos linderos y demás especificaciones están consignados en la escritura pública No. 7242 del 28 de agosto de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales.

Es procedente, en consecuencia, dictar sentencia de terminación por las siguientes razones:

- a) La arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.
- b) Los arrendatarios-locatarios - no se pronunciaron dentro del término de traslado.
- c) Además los demandados, tampoco podía ser oídos porque ni consignaron a órdenes del Juzgado, ni acreditaron conforme a la ley que hubieran pagado al arrendador los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación.
- d) No hay razón a juicio de esta juzgadora para decretar pruebas de oficio.
- e) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.

Sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A. en contra de JHON JAIRO BOTELLO JAIMES Y ALEJANDRA GONZALEZ RINCON.

SEGUNDO: ORDENAR a los arrendatarios -locatarios- restituir a su arrendador BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A. o por intermedio de su apoderado o quien haga sus veces dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia Los inmuebles objeto del presente contrato consisten en el apartamento 701, el parqueadero número 32 y el depósito número 6 que hacen parte del Edificio Cumbres Suizas – propiedad horizontal -, ubicado en la Transversal 72 número 19A - 71 barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 100-207415, 100-207470 y 100-207485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, respectivamente, cuyos linderos y demás especificaciones están consignados en la escritura pública No. 7242 del 28 de agosto de 2015 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales.

TERCERO: COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, para que de conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso, realice

la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de que los arrendatarios no hagan la restitución directamente y de manera voluntaria. Si se solicita por el demandante, en su oportunidad se librará exhorto con los insertos necesarios.

CUARTO: CONDENAR al pago de las costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho, la suma de \$1.120.000.oo.

COPIESE Y NOTIFIQUESE



**SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
JUEZ**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES - CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 062 Del 23/04/2024

JOSE BERNARDO URREA SEPULVEDA
Secretario.