

Constancia secretarial: Señor Juez, le informó que finalizó el término con el que la parte demandada, que se encuentra debidamente notificada, contaba para acreditar el pago, u oponerse al presente trámite de restitución de bien mueble entregado en leasing, sin que realizará manifestación alguna en contra de lo pretendido dentro del proceso de la referencia. A despacho para que provea. Medellín, siete (7) de octubre de 2021.

JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
Secretario.



JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Radicado.	05-001-31-03-006- 2021-00355-00
Proceso	Verbal con disposición especial
Demandante	BBVA.
Demandada	Juan José Laverde Martínez y Verónica Molina Ayarza
Sentencia Gral.	# 274
Sentencia Verbal	# 17
Asunto	Declara terminado el contrato de leasing Habitacional. Ordena restitución.

Medellín, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Objeto de la providencia.

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 001-1253911, 001-1253824, 001-1253825, y 001-1253813 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur; bienes que corresponden a: “...*APARTAMENTO No. 704, PARQUEADERO DOBLE 98058, PARQUEADERO NRO. 98059, y CUARTO ÚTIL NRO. 98047, inmuebles ubicados en el Conjunto Residencial URBANIZACIÓN AGATA - P.H. SEGUNDA ETAPA - TORRE 2, situado en la Calle 12 A Nro. 36 A- 35, Medellín – Antioquia...*”, los cuales son objeto del contrato de leasing habitacional N° M026300110244407459600447813, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Antecedentes.

Conforme lo narrado en la demanda, la entidad **BBVA**, y los señores **Juan José Laverde Martínez y Verónica Molina Ayarza**, suscribieron el 6 de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), el contrato de leasing habitacional número M026300110244407459600447813, cuyo objeto

fueron los bienes anteriormente referidos, y se estableció como duración del contrato, un plazo de **ciento ochenta y cinco (185) meses**.

Puso de presente la entidad demandante, que el extremo pasivo incumplió con el pago del canon de arrendamiento fijado en el contrato, encontrándose en mora desde el diecisiete (17) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Con ocasión de lo anterior, de manera principal, la parte demandante pretende la terminación del aludido contrato de leasing, invocando como causal la mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento; y seguidamente, de manera consecencial, pretende la restitución del bien objeto del contrato.

Trámite procesal.

Por auto del treinta y uno (31) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), se admitió la demanda, y se ordenó la notificación personal de los demandados.

Carga procesal que fue cumplida por la parte demandante, pues acreditó la notificación, mediante mensaje de datos enviado a los accionados, al tenor de lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, con constancia efectiva de entrega, y de lectura del mensaje por su destinatario.

No obstante, los señores **Juan José Laverde Martínez y Verónica Molina Ayarza**, pese a que se encuentran debidamente notificados, no presentaron escrito de oposición a las pretensiones de la demandada.

Consideraciones.

1. Precisión de los extremos litigiosos, y problema jurídico a decidir.

En la demanda, se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados dentro contrato de leasing suscrito entre las partes, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada.

Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento, y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

En el presente evento, se pretende la terminación de un contrato de leasing. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a la entidad **BBVA**, como entidad financiera arrendadora, que entrega a los accionados los bienes inmuebles mencionados; y a los señores **Juan José Laverde Martínez y Verónica Molina Ayarza**, en calidad de locatarios (tenedores) de los mismos.

Igualmente, se señala que el término de duración del contrato sería de ciento ochenta y cinco **(185) meses**, que comenzaron a contar a partir del diecisiete (17) de enero de dos mil diecisiete (2017).

En el contrato se indican los bienes objeto de tenencia, designándose el canon, y el término en el que debería cancelarse, a saber, por mensualidades.

Se observa, además, que el contrato presentado con el escrito de demanda cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales en materia de convenios tenenciales de arrendamiento, bajo la modalidad del leasing.

2.1. Sobre la mora en el pago de los cánones.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato, bajo la causal de mora en el pago de los cánones, afirmando que el demandado **incurrió en mora** en el canon, desde el **diecisiete (17) de julio de 2021**.

A propósito de la mora, conviene indicar que *“...es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”².*

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia ha indicado, que *“...la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato...”³* Advirtiendo igualmente, que *“...si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato...”⁴.*

Para terminar de apuntalar este aspecto, debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, que deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones se refiere.

¹ CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 7 de diciembre de 1982, no publicada.

² Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).

En ese orden de ideas, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuar la mora que se le imputa, y atendiendo a que la parte demandada no presentó escrito de contestación, y por tanto no existió oposición a las pretensiones de la demanda; y en ese caso se derivarán para dicha parte accionada, las consecuencias legales de su ausencia procesal, conforme a lo estipulado en el artículo 384 numeral 3° del C. G. del P., el cual indica que **“...Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”** (Se resalta).

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración; pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades, y la no oposición de la parte pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba; y no habiendo contestación a la demanda, por lo que se plantea oposición fáctica y jurídica a las pretensiones, no se considera necesaria ninguna apreciación adicional.

En consideración a las anteriores premisas, se accederá a las peticiones de la demanda, por lo que se declarará terminado el contrato de leasing en mención, por mora en el pago de la renta referida; y se dispondrá que la parte demandada haga entrega a la parte demandante de los bienes inmuebles antes mencionados, para que lo haga de manera voluntaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, y en caso de no hacerlo en ese plazo, se librára el despacho comisorio respectivo a la autoridad competente para la diligencia de entrega forzada de los bienes.

Finalmente, se condenará a la parte demandada al pago de las **costas** del proceso, en favor de la parte demandante; dentro de las cuales se incluirán las agencias en derecho, las que se fijan en la suma de **novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$ 908.526.00)**, al amparo del Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 de la sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de las anteriores consideraciones, el *Juzgado Sexto 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 leasing habitacional número M026300110244407459600447813, celebrado entre la entidad **BBVA**, y los señores **Juan José Laverde Martínez y Verónica Molina Ayarza**, que recae sobre los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 001- 1253911, 001- 1253824, 001-1253825 y 001-1253813 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur; bienes que corresponden al *“...APARTAMENTO No. 704, PARQUEADERO DOBLE 98058, PARQUEADERO NRO. 98059 y CUARTO ÚTIL NRO. 98047, inmuebles ubicados en el Conjunto Residencial URBANIZACIÓN*

AGATA P.H SEGUNDA ETAPA TORRE 2 situado en la Calle 12 A Nro. 36 A-35 Medellín – Antioquia...", e identificados como se indica en dicho convenio; por la mora en el pago de los cánones pactados, conforme o indicado en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Se **ORDENA**, como consecuencia de la terminación del contrato de leasing referido, la **restitución** de los bienes inmuebles aludidos en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada, a la demandante, de manera voluntaria, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo; advirtiéndose que, en caso de no hacer la entrega voluntariamente en dicho término, se procederá a expedir el despacho comisorio respectivo, a la autoridad competente, para la diligencia de entrega forzada de los bienes antes referidos.

Tercero: CONDENAR en **costas** a la parte demandada, y a favor de la parte demandante, que incluyen las agencias en derecho que se fijan la suma de \$ **908.526.00**, conforme lo expuesto. Por secretaría liquídense.

Cuarto: El presente fallo se firma de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a la normatividad legal vigente, y a los Acuerdos emanados del Consejo Superior y del Seccional de la Judicatura de Antioquia, con ocasión de la emergencia sanitaria decretada por el virus del Covid-19.

Notifíquese y Cúmplase.



Mauricio Echeverri Rodríguez

Juez

Cc

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 11/10/2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. 158



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO**