



**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA**

Radicado: **080013153009 2022 00004 00**  
Proceso: **VERBAL - Restitución de inmueble (leasing)**  
Demandante: **BBVA COLOMBIA**  
Demandado: **DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que se encuentra vencido el término de traslado de la demanda. Sírvasse proveer.  
Barranquilla, 07 de noviembre de 2023.

Secretario

**HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ**

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, miércoles ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**ASUNTO**

Procede el Juzgado a proferir sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en leasing, instaurado por BANCO BBVA COLOMBIA S.A. identificado con Nit.860.003.020-1, contra, la señora DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA identificada con la cedula de ciudadanía N°22.500.444, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

**PRETENSIONES**

Pretende la sociedad actora, se declare terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional N°M026300110241400909600172255 celebrado 22 de febrero de 2013, por BANCO BBVA S.A. y la señora DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA, sobre el inmueble distinguido como apartamento 1501 de la etapa 3 del Conjunto residencial Altos de Bonavista, ubicado en esta ciudad en la calle 99 No, 58-112, identificado con matrícula inmobiliaria número 040-488491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y se ordene a la demandada la restitución del inmueble objeto del proceso; así como, la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

**HECHOS**

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones que, el día 22 de febrero de 2013, BANCO BBVA S.A, en calidad de entidad bancaria, celebró contrato de LEASING HABITACIONAL N°M026300110241400909600172255 con la señor DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA, en calidad de locataria, cuyos efectos jurídicos caerían sobre el bien distinguido como apartamento 1501 de la etapa 3 del Conjunto residencial Altos de Bonavista, ubicado en esta ciudad en la calle 99 No, 58-112, identificado con matrícula inmobiliaria N°040-488491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Que las partes convinieron el valor del contrato en la suma de cuatrocientos seis millones ochocientos mil pesos (\$406.800.000,00), con un canon inicial de doscientos setenta y un millones doscientos mil pesos (\$271.200.000,00), y el saldo en ciento ochenta cuotas de a (\$5.476.234,00), pagaderos mes vencido, durante el término de 180 meses, a partir del 28 de marzo de 2023.

Que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones desde el 28 de septiembre de 2021, habiéndose pactado como una de las causales de terminación anticipada del contrato, sin previo requerimiento, el incumplimiento de las cláusulas pactadas.

## CONSIDERACIONES

### De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (leasing), cuya competencia es de los Juzgados Civiles del Circuito por el valor de las pretensiones y por el lugar de cumplimiento de las obligaciones. Por lo tanto, es claro que el Juzgado tiene *jurisdicción y competencia* para conocer de las súplicas de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a los extremos de la relación jurídica procesal, tenemos que la parte demandante es una persona jurídica, mientras que la parte demandada es una persona natural, por lo tanto, existe legitimación activa y pasiva en los sujetos procesales, y así mismo la demanda se presentó en debida forma, razón por la cual fue admitida.

Sumado a lo anterior no se avizora irregularidad o causal de nulidad alguna que impida continuar con el trámite del proceso y dictar la presente sentencia.

### Fundamentos normativos

Mediante el juicio de restitución se persigue que el demandado devuelva al demandante la tenencia del bien que le fue entregado en arriendo, para que lo usufructúe en los términos de Ley.

El contrato de leasing, es un contrato mediante el cual una persona denominada arrendador concede a otra denominada locataria (arrendataria) el uso y goce de una cosa a cambio del pago de una contraprestación periódica, llamada canon, por un tiempo determinado, al vencimiento del cual el locatario puede ejercer la opción de compra o restituir el bien.

Se trata, de un contrato atípico, aunque se encuentra regulado en el decreto 913 de 1993, *por el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing*, y Ley 795 de 2003 *por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras*, en la cual se incluyeron normas relacionadas con el leasing financiero. En efecto, se tiene que uno de los elementos esenciales del contrato de leasing es el canon o prestación periódica, cuyo pago debe hacerse en los términos establecidos por los contratantes. La falta de pago de dicha contraprestación origina incumplimiento del contrato, y en consecuencia causal de terminación del mismo.

Por otro lado, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa: *“Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Desde el punto de vista procedimental tenemos que el legislador en el artículo 385 del Estatuto General de Ritualidades dispuso que tratándose de restitución de bienes subarrendados o cualquier clase de bien dado en tenencia a título distinto al arrendamiento se sujetaran a lo dispuesto para los procesos de restitución de inmueble arrendado común.

Así las cosas, la norma aplicable al contrato de leasing financiero del que trata el presente asunto es el artículo 384 del Código General del proceso el que señala en uno de sus apartes que 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. Además, el numeral 3° de la norma citada señala que: *“La ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Sin perjuicio de lo indicado tenemos que la Corte Constitucional en fallo T-734 de 2013, se pronunció sobre la sanción consignada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma que no sufrió modificación al ser incluida en el artículo 384 del Código General del Proceso, concluyendo que a pesar de que para la restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción.

Así mismo, la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 5878-2020, dentro del proceso radicado N° 50001-22-13-000-2020-00079-01, afirmó que:

*“Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena (sanción) sin ley”; de modo que cualquier castigo sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía.”*

Si bien es cierto las decisiones de las Altas Cortes mencionadas no producen efectos erga omnes, por haberse proferido en acciones de tutelas, esta agencia judicial comparte dichos pronunciamientos, y aunque en el caso que nos ocupa la demandada no expuso defensa relacionada con dicha sanción, de consignar cánones en mora para ser oída en el proceso, es procedente aclarar la posición de este Despacho Judicial al respecto, y no solo ello, sino también que la presente sentencia se dicta en cumplimiento a la regla consignada en el numeral 3 del artículo 384 plurimencionado.

### Caso Concreto

En el sub lite se observa que, al plenario se acreditó el contrato de Leasing habitacional M026300110241400909600172255 celebrado por BANCO BBVA, con DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA, sobre el inmueble distinguido como apartamento 1501 de la etapa 3 del Conjunto residencial Altos de Bonavista, ubicado en esta ciudad en la calle 99 No, 58-112, identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-488491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; además, las partes convinieron el valor del contrato, en la suma de cuatrocientos seis millones ochocientos mil pesos (\$406.800.000,00), pactándose un canon inicial de doscientos setenta y un millones doscientos mil pesos (\$271.200.000,00), y el saldo en ciento ochenta cuotas de a (\$5.476.234,00), pagaderos mes vencido durante el término de 180 meses, a partir del 28 de marzo de 2023.

La causal alegada por la parte actora para pretender la terminación del citado contrato y la consecuente restitución de los bienes inmuebles objeto del mismo, es la mora en el pago del canon de arriendo; respecto de ello afirma que la demandada adeuda los mismos desde el día 28 de septiembre de 2021.

Revisado el plenario observa el Despacho que con memorial presentado en la secretaria del Juzgado el día 15 de marzo de 2022, la apoderado judicial de la demandante anexó la constancia del agotamiento de la notificación de la demandada a través de mensaje de datos, enviada al correo electrónico [kellymedinah@hotmail.com](mailto:kellymedinah@hotmail.com), por medio de la empresa Servientrega, donde se certifica que el día 25 de febrero de 2022 a las 16:46 P.M., fue abierta dicha notificación, correo este denunciado por el demandante en la demanda y bajo gravedad de juramento informa que la dirección electrónica relacionada en la demanda fue suministrada por la demandada a la entidad demandante.

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso, tenemos que habiéndose notificado la demandada del auto admisorio de la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 del decreto 806, vigente al momento de la notificación, y adoptado como legislación permanente por la Ley 2213 de 2022, sin que la misma se haya opuesto en el término del traslado de la demanda, es decir, no propuso excepciones de mérito, ni cuestionó las pruebas, en atención a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo mencionado, es procedente dictar la sentencia ordenando la restitución, conforme lo solicitado por la actora en el petitum de la demanda.

De conformidad con el numeral 1 del artículo 365 del Estatuto General de Ritualidades se condenará en costas a la parte vencida en el proceso fijándose como agencias en derecho el, entre 1 y 8 S.M.M.L.V, en aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias de conformidad con el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito Oral de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

## RESUELVE

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional sistema canon fijo – tasa fija N° M026300110241400909600172255 de fecha 22 de febrero de 2013, celebrado por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. identificado con Nit.860.003.020-1, en calidad de arrendador, y la demandada, señora DELLYS

MARGARITA HERRERA DE MEDINA, identificada con cédula de ciudadanía N°22.500.444, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar a la demandada, señora DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA, identificada con cédula de ciudadanía N°22.500.444, restituir a la sociedad demandante BANCO BBVA COLOMBIA S.A. identificado con Nit.860.003.020-1, en calidad de arrendador, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°040-488491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, inmueble distinguido como apartamento 1501 de la etapa 3 del Conjunto residencial Altos de Bonavista, ubicado en esta ciudad en la calle 99 N°58-112, dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada, señora DELLYS MARGARITA HERRERA DE MEDINA, identificada con la cédula de ciudadanía N°22.500.444. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimo mensual legal vigente. Por secretaria efectúese la liquidación de costas correspondiente.

Cuarto: Agotados los trámites correspondientes por secretaria archívese el proceso, previa las anotaciones del caso.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Jcao/

Firmado Por:  
Clementina Patricia Godin Ojeda  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 09 Oral  
Barranquilla - Atlántico

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: **46809110afa54c7a2c4db0ecaa27d854b5583f7e6f10d88a6d6f6937583365e8**

Documento generado en 08/11/2023 12:30:06 PM

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