



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080013153009 2021 00268 00**
Proceso: **VERBAL Restitución de inmueble (leasing habitacional)**
Demandante: **BBVA S.A**
Demandado: **MALKA IRINA NIETO SILVERA**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que el apoderado judicial de la parte demandante mediante memorial enviado al correo institucional del Juzgado el día 13 de febrero de 2023, a través del correo jairoabisambrap@gmail.com, el que no fue enviado a las demás partes del proceso, solicita que se dicte sentencia. Sírvese proveer.
Barranquilla, mayo 9 de 2022.

Secretario,

HARBHEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, viernes doce (12) de mayo 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, en contra de la señora MALKA IRINA NIETO SILVERA identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.836.576, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

PRETENSIONES

Pretende la sociedad actora que se declare el incumplimiento y por lo tanto terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing habitacional de vivienda no familiar N° M026300110244407479614032041, por el no pago de los cánones mensuales por parte de la demandada, en la forma estipulada en el contrato. Como consecuencia solicita el profesional del derecho que representa a la demandante, que se ordene a la señora MALKA IRINA NIETO SILVERA a restituir al BANCO BBVA COLOMBIA S.A., dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble objeto del contrato ubicado en la carrera 42C N° 83 – 99, apartamento 1103, y el uso exclusivo del garaje 123 y deposito 27, ubicados en el sótano 2 del edificio “SANTORINI” de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-583187.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones, que la demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, suscribió, con el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., el contrato de leasing habitacional NO familiar N° M026300110244407479614032041 el día 6 de septiembre de 2018, en el que se entregó en arrendamiento de leasing habitacional no familiar el bien cuya identificación se encuentra en la escritura pública N°3444 de fecha noviembre 16 de 2018, emanada de la Notaria Quinta del Circulo de Barranquilla, en la que se describe como apartamento 1103 y el uso exclusivo del garaje 123 y el depósito 27 ubicados en el sótano 2 del edificio Santorini ubicado en la carrera 42 C N° 83 – 99 de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-583187.

Que en el contrato N° M026300110244407479614032041 se pactó como fecha de inicio el día 26 de noviembre de 2018, fecha de pago de primer canon el día 26 de febrero de 2018, plazo total 250 meses contados a partir del desembolso, valor del contrato de leasing \$368.394.334,00, valor canon extra \$82.766.666,00, modalidad de pago mes vencido con sistema de amortización cuota constante en pesos.

Que la demandada incumplió con la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento desde el día 26 de julio de 2021, por lo que a la fecha de presentación de la demanda se adeudaban los cánones de arrendamiento financiero correspondiente a los meses de julio a septiembre de 2021.

Que en el literal C) de la Cláusula Vigésima Segunda se pactó como una de las causales de terminación del mismo el incumplimiento de parte de la señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, respecto de una cualquiera de las obligaciones allí consignadas y en especial por *“el no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente”*.

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, existiendo 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.”*

El artículo 384 del Código General del proceso 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.”*

Caso Concreto

En el sub lite se observa que con el escrito inicial, presentado el día 8 de octubre de 2021, fue aportado por la actora el contrato de leasing habitacional no familiar N° M026300110244407479614032041, celebrado por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., en calidad de arrendador, y la demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, en condición de arrendataria, el día 6 de septiembre de 2018, cuyo objeto era la entrega en arrendamiento de leasing habitacional no familiar el bien cuya identificación se encuentra en la escritura pública N°3444 de fecha noviembre 16 de 2018, emanada de la Notaria Quinta del Circulo de Barranquilla, siendo descrito en dicho instrumento público como apartamento 1103, el uso exclusivo del garaje 123 y el depósito 27 del sótano 2 del edificio Santorini ubicado en la carrera 42 C N° 83 – 99 de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-583187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, estando acreditada la existencia del contrato cuya terminación se pretende.

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 26 de julio de 2021, por lo que para la fecha de presentación de la demanda habían transcurrido más de noventa (90) días.

Al respecto, tenemos que en el literal C) de la Cláusula Vigésima Segunda del contrato de leasing habitacional no familiar N° M026300110244407479614032041, celebrado por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., en calidad de arrendador, y la demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, en condición de locataria, el día 6 de septiembre de 2018, se pactó como causal de terminación unilateral con justa causa por parte del Banco *“j) El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente”*

Revisado el plenario observa el Despacho que con memorial presentado en la secretaria del Juzgado el día 18 de enero de 2022, el apoderado judicial de la demandante anexó la constancia de la entrega de la comunicación para la notificación personal a la demandada, expedida por la empresa de mensajería DISTRIENVIOS S.A.S., el día 20 de diciembre de 2021, en la que consta que el día 10 de diciembre de 2021, se entregó dicha comunicación en la dirección de notificación física indicada en la demanda, estableciéndose que la demandada si residía en esa dirección, conforme lo había afirmado ARLEY MOSQUERA quien es el guarda de seguridad del edificio.

Así mismo, acompañó el apoderado judicial de la actora al memorial presentado en la secretaria del Juzgado el día 28 de febrero de 2022, la constancia de la entrega del aviso de notificación a la demandada, expedida por la empresa de mensajería DISTRIENVIOS S.A.S., el día 29 de enero de 2022, en la que consta que el día 27 de enero de 2022, se entregó dicho aviso en la dirección física de notificación de la demandada, siendo recibida por el señor ARLEY MOSQUERA, en su condición de vigilante, y quien afirmó que la persona a notificar si residía en esa dirección.

Así las cosas, conforme a lo consagrado en el artículo 301 del Código General del Proceso, tenemos que atendiendo al agotamiento de las diligencias de notificación personal del auto admisorio de la demanda de fecha noviembre 5 de 2021, a la demandada, como lo establecen los artículos 291 y 292 ibidem, 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, así como tampoco aportó las consignaciones de los cánones de arrendamiento, por lo que en atención a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Estatuto General

de Ritualidades, 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 3% del valor de los inmuebles objeto de restitución 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 leasing habitacional no familiar N° M026300110244407479614032041, celebrado por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A, identificado con el Nit. 860.003.020-1, en calidad de arrendador, y la demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.836.576, en condición de arrendataria (locataria), por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar a la demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.836.576, restituir a la sociedad demandante BANCO BBVA COLOMBIA S.A., identificado con el Nit. 860.003.020-1, en su calidad de arrendador, el apartamento 1103, el uso exclusivo del garaje 123 y el depósito 27 del sótano 2 del edificio Santorini ubicado en la carrera 42 C N° 83 – 99 de Barranquilla, identificado con la matricula inmobiliaria N° 040-583187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada, señora MALKA IRINA NIETO SILVERA, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.836.576. Fijar como agencias en derecho el 3% del valor del inmueble objeto de restitución 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. Por secretaria efectúese la liquidación de costas correspondiente.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

M.A.C.

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

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: **cab54c6bc6001710564e1dbd93eb9bd12506ed545c34fcddb80da7b353b412f5**

Documento generado en 12/05/2023 02:12:03 PM

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