



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080013153009 2022 00101 00**
Proceso: **VERBAL Restitución de inmueble (leasing habitacional)**
Demandante: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
Demandado: **DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que en fecha 18 de octubre de 2022 la parte demandada DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA compareció al proceso mediante apoderado judicial doctor Ricardo Mario Mendoza Benitez desde el correo ricardo@pedrosaflorez.com. En fecha 8 de junio presente la parte demandante, desde el correo natalia.bolivar@cobranzasbeta.com.co, solicitó se dictara sentencia. Lo anterior para que se sirva proveer.
Barranquilla, 26 de junio de 2023.

Secretario,

HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, martes veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO

Procede el Juzgado a proferir sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° en concordancia con el numeral 4° inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en leasing, instaurado por BANCO DAVIVIENDA. identificado con Nit. 890.903.938-8, en contra de los señores DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA, identificados con la cedula de ciudadanía N°63.516.079 y 8.784.607 respectivamente, originado en la mora del pago del canon de arriendo.

PRETENSIONES

Pretende la sociedad actora la terminación del contrato de leasing habitacional N°06002027700115098 celebrado por BANCO DAVIVIENDA S.A., con los demandados DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA, sobre los inmuebles ubicados en la CARRERA 47 No. 100 - 14 APARTAMENTO 1602B GARAJE SENCILLO 154 Y 155 DEPOSITO 109 DEL EDIFICIO ALAMEDA 100-46 UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-552159, 040-551731, 040-551732 Y 040-551799. Como consecuencia solicita la restitución de dichos inmuebles.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones que, el día 31 de mayo de 2017, BANCO DAVIVIENDA S.A, en calidad de entidad bancaria, celebró contrato de LEASING HABITACIONAL N°06002027700115098 con los señores **DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA**, en calidad de locatarios, cuyos efectos jurídicos caerían sobre los "Inmuebles ubicados en la CARRERA 47 No. 100 - 14 APARTAMENTO 1602B GARAJE SENCILLO 154 Y 155 DEPOSITO 109 DEL EDIFICIO ALAMEDA 100-46 UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA el cual, se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-552159, 040-551731, 040-551732 Y 040-551799.

Que, las partes convinieron como valor del contrato la suma de \$536.000.000,00, y un canon por valor de \$7.410.000,00, pagaderos mes vencido durante el término de 240 meses, a partir del 30 de junio de 2017, y los Que, los demandados incurrieron en mora desde el 31 de octubre de 2021.

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 ubicación de los inmuebles. 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, al plenario se acreditó el contrato de Leasing habitacional N°06002027700115098, cuya terminación se pretende, celebrado el día 31 de mayo de 2017, entre BANCO DAVIVIENDA S.A, en calidad de entidad bancaria, con los demandados DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA, en calidad de locatarios, cuyos efectos jurídicos caerían sobre los inmuebles ubicados en

la carrera 47 N° 100 - 14 apartamento 1602b, garaje sencillo 154 y 155, deposito 109 del edificio alameda 100-46, ubicado en la ciudad de Barranquilla, identificados con matrícula inmobiliaria N°040-552159, N°040-551731, N°040-551732 y N°040-551799.

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 31 de octubre de 2021, por lo que para la fecha de presentación de la demanda los demandados han incumplido el contrato, por el no pago oportuno de los cánones.

Se observa que, en escrito de fecha 18 de octubre de 2022, los demandados contestaron demanda, formularon excepciones de mérito, a través de apoderado judicial doctor Ricardo Pedrosa Benitez, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.252 y tarjeta profesional N°94858 del C. S. de la J. a quien se le reconocerá personería para actuar, teniéndose notificado a los demandados por conducta concluyente a partir de la fecha en que se radicó el escrito de contestación de demanda; no obstante no se aportaron consignaciones de los cánones de arrendamiento, por lo que se tendrá por no oído en el proceso, de conformidad con lo indicado en el numeral 4° inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso, y se procede a dictar sentencia.

Respecto de las costas procesales, teniendo en cuenta que, pese a no ser oídos en el proceso, los demandados manifestaron y acreditaron su intención de dar por terminado y hacer entrega voluntaria del inmueble objeto del proceso, desde el año 2021, dada la imposibilidad de cumplir con la obligación, se abstiene el juzgado de condenar a los demandados por este concepto.

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 N° 0600202770011509,8 celebrado el día 31 de mayo de 2017, por BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con Nit.890.903.938-8, en calidad de arrendador, y los demandados DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA identificados con cedula de ciudadanía N°63.516.079 y 8.784.607 respectivamente, en calidad de locatarios, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: Ordenar los demandados DIANA MILENA DUARTE QUINTERO y JHON JAILLER CAMPO BARRERA identificados con cedula de ciudadanía N°63.516.079 y 8.784.607 respectivamente, restituir a la sociedad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con Nit.890.903.938-8, en su calidad de arrendador, los inmuebles ubicados en la carrera 47 N°100 - 14 apartamento 1602b, garaje sencillo 154 y 155, deposito 109 del edificio alameda 100-46, ubicado en la ciudad de Barranquilla, identificados con matrícula inmobiliaria N°040-552159, N°040-551731, N°040-551732 y N°040-551799 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Tercero: Reconocer personería para actuar al doctor RICARDO PEDROSA BENITEZ, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía N°72.309.252 y tarjeta profesional N°94858 del C. S. de la J, como apoderado de los demandados, en los términos y facultades conferidas por los demandados a través de poder conferido de forma virtual de conformidad con la ley 2213 de 2022. Certificado de antecedentes disciplinarios negativo N°3392803 expedido por la Comisión Nacional de Disciplina Judicial, correo electrónico ricardo@pedrosaflorez.com.co.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jcao/

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: **4d46bf80051cbe250919d85e41816bd71f6b7477e88b1a41d585cd1f2991d090**

Documento generado en 27/06/2023 03:39:00 PM

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