



Barranquilla, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO 08001405300320220074400  
DEMANDANTE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.  
"BANCO BBVA COLOMBIA S.A."  
DEMANDADO ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ

Procede este despacho a pronunciarse de Fondo dentro del proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por la sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA COLOMBIA S.A." contra ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ.

### ANTECEDENTES

La parte actora fundamenta su demanda en la obligación contenida en el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar identificado con código de barras No. M026300110241402709600025406, que contiene la obligación No. 0013-0747-0-0-9600202653, celebrado el 4 de septiembre de 2015, con otro sí acordado el 4 de septiembre de 2015, por las partes, a través del cual el arrendador, es decir, la sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA COLOMBIA S.A.", entregó el inmueble ubicado en la carrera 39 No. 75B-38 Torre 1 apartamento 0708 y parqueadero 103 del Conjunto Multifamiliar Lisboa de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-531720, a la parte arrendataria/locataria ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ, a efectos de conceder el goce del inmueble citado en contraprestación de un canon total de arrendamiento fijado en la suma de ciento cuarenta y ocho millones cuatrocientos sesenta mil ciento noventa y nueve pesos (\$148.460.199), para la vigencia de (240) meses, pero, que a la fecha de la presentación de la demanda, el canon mensual, incluyendo incrementos, fue indicado en la suma de un millón cuatrocientos treinta y cinco mil doscientos treinta pesos con siete centavos (\$1.435.230,7).

De esa relación jurídica devino el incumplimiento de la parte demandada en cancelar los cánones de arrendamiento, adeudando a la presentación de la demanda los cánones causados desde noviembre de 2021, declarados en dieciocho millones seiscientos cincuenta y siete mil novecientos noventa y nueve pesos con diez centavos (\$18.657.999,10), más los que se causen en el curso del proceso, incurriendo en mora en el pago de los mismos.

### PRETENSIONES

- ✚ Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 4 de septiembre de 2015, con otro sí acordado el 4 de septiembre de 2015, por la causal falta de pago o mora de los cánones de arrendamiento.



- ✚ Condenar a la parte demandada a restituir el bien inmueble, ubicado en la carrera 39 No. 75B-38 Torre 1 apartamento 0708 y parqueadero 103 del Conjunto Multifamiliar Lisboa de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-531720.
- ✚ Condenar a la parte demandada a pagar las agencias en derecho, las costas y los gastos que se originen con el proceso.

### ACTUACIONES PROCESALES

Mediante proveído del 19 de diciembre de 2022, fue admitido el proceso de Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado – Leasing Habitacional, ordenándose la notificación que establece el artículo 291 y S.S. del C. G. del P., en concordancia con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; la parte demandada fue notificada electrónicamente el 10 de mayo 2023, en el correo electrónico [robert2209@hotmail.com](mailto:robert2209@hotmail.com), sin que fueran propuestas excepciones.

Por lo anterior, el despacho observa que fueron agotadas las etapas propias del proceso y que no existen causales de nulidad, por lo que se procede a dictar sentencia previa realización del control de legalidad, visualizadas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

En primera instancia se hace del caso decir que en este asunto cuando no se presente oposición en el término del traslado de la demanda, como en el caso de marras, se proferirá sentencia ordenando restitución conforme se señala en el numeral tercero del artículo 384 C. G. del P., el cual indica:

*“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”.*

Descendiendo al caso objeto de la litis, es pertinente señalar que el contrato de leasing es un contrato de tipo comercial mediante el cual se entrega un bien a una persona para que este lo use con la obligación de pagar una especie de canon de arrendamiento durante un tiempo determinado y cuando dicho tiempo termine, la persona, natural o jurídica, tendrá la facultad de adquirir el bien pagando un precio o en su defecto podrá devolverlo.

Entrando al estudio de las pretensiones de la parte actora, se observa que los hechos tienen como finalidad que se declare la terminación del el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar identificado con código de barras No. M026300110241402709600025406, que contiene la obligación No. 0013-0747-0-0-9600202653, celebrado el 4 de septiembre de 2015, con otro sí acordado el 4 de septiembre de 2015, el inmueble ubicado en la carrera 39 No. 75B-38 Torre 1 apartamento 0708 y parqueadero 103 del Conjunto Multifamiliar Lisboa de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-531720.



Prevé el artículo 1602 del C. C., que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Dentro del plenario se encuentra probada la relación contractual que vincula a demandante y demandada, relativo al bien mueble que se precisa en el libelo introductorio, el cual no fue tachado de falso por la demandada en su oportunidad, por lo que da fe contra la misma.

Se cimienta la restitución en el hecho de que el señor ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ, quien actúa como locatario, incumplió el contrato por incurrir en cesación de pago de los cánones de arrendamiento desde el 20 de noviembre de 2021, encontrándose en mora de pagar las mencionadas obligaciones, más las mensualidades que se sigan causando hasta la cancelación total de la obligación.

Ciertamente, pagar el precio es la obligación esencial del contrato y debe ser cubierto en el término convenido con la sociedad BANCO DE BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA COLOMBIA S.A.", en la forma estipulada. Por lo tanto, está acreditada la existencia del vínculo contractual, toda vez que en el plenario obra la prueba documental de la celebración del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar identificado con código de barras No. M026300110241402709600025406, que contiene la obligación No. 0013-0747-0-0-9600202653, ubicada en la carrera 39 No. 75B-38 Torre 1 apartamento 0708 y parqueadero 103 del Conjunto Multifamiliar Lisboa de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-531720, con la parte demandada, señor ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ, estableciéndose que la obligación principal del locatario es el pago del canon mensual.

Ahora bien, el incumplimiento de la obligación dentro del término estipulado por parte del locatario equivale a constituirse en mora. La mora o falta de pago, es una de las causales de terminación del contrato de arriendo, la cual es un hecho negativo que está exento de prueba para quien hace tal observación, por lo que la contraparte si quiere exonerarse de dicha afirmación debe acompañar prueba de haber hecho el respectivo pago en tiempo.

En el sub-lite, como quiera que la demandada no desvirtuó la mora alegada por el actor, resulta viable acceder a disponer la terminación del contrato y la restitución consecuencial del bien inmueble dado en tenencia al locatario.

En lo que respecta a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el artículo 366 del C. G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral primero inciso b, del artículo quinto del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J.



Adicionalmente, esta sentencia se notificará por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la constitución y la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar identificado con código de barras No. M026300110241402709600025406, que contiene la obligación No. 0013-0747-0-0-9600202653, celebrado el 4 de septiembre de 2015, con otro sí acordado el 4 de septiembre de 2015, entre la sociedad BANCO DE BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA COLOMBIA S.A." y el señor ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ.

**SEGUNDO:** Ordenar a la parte demandada, señor ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ, restituir a la parte demandante, sociedad BANCO DE BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BANCO BBVA COLOMBIA S.A.", el bien inmueble ubicado en la carrera 39 No. 75B-38 Torre 1 apartamento 0708 y parqueadero 103 del Conjunto Multifamiliar Lisboa de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-531720.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada, señor ROBERTO CARLOS ROMERO LÓPEZ, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del C. G. del P., atendiendo a las disposiciones del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J., por lo que se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$746.320), la cual debe incluirse en la liquidación de costas.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO**  
**JUEZA**

Luisa Isabel Gutierrez Corro

**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**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: **0f89244d2faa867416ef9c1d3e1804f346b6e6119faa7108e693732acb424f6c**

Documento generado en 27/10/2023 01:55:38 PM

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