

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**  
**SALA DUAL DE DECISIÓN CIVIL, FAMILIA**  
**Barranquilla, veinticinco (25) de mayo de Dos mil Veintiuno (2021).**

**ASUNTO:** AUTO RESUELVE SÚPLICA  
**PROCESO:** VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA  
**DEMANDANTE:** BANCOLOMBIA S.A  
**DEMANDADO:** GUILLERMO JOSE DEL TORO MOLINARES  
**RADICADO:** 08001315300720200010901  
**INTERNO (ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL):** [43.150](#)  
**PROCEDENCIA:** SALA TERCERA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA

Procede la Sala Dual a decidir el recurso de súplica interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del auto del 09 de marzo del 2021, proferido por la Sala Tercera Civil, Familia del Tribunal Superior de Barranquilla.

#### **ANTECEDENTES**

Bancolombia, a través de apoderado judicial, promovió demanda de restitución de tenencia de bien inmueble dado en leasing habitacional, en contra del señor Guillermo Jose del Toro Molinares, por haber incurrido en mora en los pagos de los cánones desde el 27 de enero del 2020 hasta el 27 de agosto del mismo año, proceso que correspondió por reparto al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla.

Mediante providencia del 07 de diciembre del 2020, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito dictó sentencia anticipada por medio del cual declaró el incumplimiento del contrato leasing habitacional N°192723 correspondiente "al activo habitacional apartamento 6A garajes 6 y 7 de uso exclusivo común edificio Porta Rossa situado en carrera 57 No. 94-73 de la ciudad de barranquilla, identificado con Matricula Inmobiliaria 040-514930", también declaró terminado el contrato y en consecuencia ordenó al demandado restituir a Bancolombia el bien inmueble dado en arrendamiento.

En contra de la anterior decisión, el apoderado judicial de la parte demandada interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido por el Juzgado en auto del 22 de enero del 2021.

Luego, mediante auto del 09 de marzo del 2021, la Magistrada Sustanciadora de la Sala Tercera de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior, doctora Carmiña González Ortiz, declaró inadmisibles los recursos de apelación considerando que, "nos encontramos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado, bajo la figura del contrato leasing habitacional", cuya causal de restitución invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y de conformidad al numeral 9° del artículo 384 del C.G.P, el proceso es de única instancia.

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial del demandado interpuso recurso de "reposición y en subsidio el de queja", argumentando que: (i) Por disposición del Gobierno Nacional y Bancolombia, y que este último le envió un mensaje de texto, en el cual le informaba que por motivo de la pandemia todas las obligaciones se prorrogaban, pudiendo el deudor pagar las cuotas pendientes en lo que restaba del crédito o extender el plazo del crédito con las cuotas

pendientes; (ii) que la anterior situación fue desconocida por el Juez del conocimiento, al dictar sentencia anticipada sin tener en cuenta las pruebas solicitadas y que en una audiencia de conciliación se podía llegar a un acuerdo, y (iii) que durante en el transcurso del proceso realizó dos pagos, lo que demostraba voluntad para continuar con el contrato".

Mediante auto del 05 de abril del 2021, la Magistrada Sustanciadora resolvió declarar inadmisibile el recurso de reposición y en subsidio queja, y en su lugar ordenó a la Secretaría de la Sala Civil Familia impartir el trámite del recurso de súplica.

Vencido el traslado del que trata el artículo 332 del C.G.P, llegan a las diligencias a esta instancia donde es procedente resolver con base en las siguientes:

### CONSIDERACIONES

Sobre la procedencia del recurso de súplica, el artículo 331 del Código General del Proceso, expresa lo siguiente:

*"El recurso de súplica procede contra los autos que por su naturaleza serían apelables, dictados por el Magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia, o durante el trámite de la apelación de un auto. **También procede contra el auto que resuelve sobre la admisión del recurso de apelación** o casación y contra los autos que en el trámite de los recursos extraordinarios de casación o revisión proferia el magistrado sustanciador y que por su naturaleza hubieran sido susceptibles de apelación. No procede contra los autos mediante los cuales se resuelva la apelación o queja."*

Respecto del trámite del recurso, el inciso segundo del artículo 332 ídem, señala que:

*"Le corresponderá a los demás magistrados que integran la Sala decidir el recurso de súplica (...)"*

Se colige de las norma citadas que el recurso de súplica tiene como propósito que los restantes magistrados integrantes de la Sala revisen la decisión adoptada por el ponente y que es objeto de inconformidad, con el fin de establecer si la providencia se encuentra o no ajustada a derecho.

Además, en el presente asunto es procedente el recurso de súplica conforme al inciso primero del artículo 331 ídem, por cuanto la decisión atacada es aquella que declaró inadmisibile el recurso de apelación en contra de una sentencia anticipada, proferida en un proceso de restitución de bien inmueble dado en leasing habitacional.

Establecida la procedencia del recurso, pasa la Sala a analizar si el auto objeto de impugnación se encuentra ajustado a derecho, para lo cual debemos tener en cuenta lo siguiente:

El contrato de leasing habitacional en nuestra legislación no cuenta con una regulación específica, por lo que, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de ese tipo contratos, que consisten en "la celebración de un contrato de alquiler o arrendamiento con promesa unilateral de venta, que confiere al usuario la opción de adquirir los bienes al vencimiento del plazo inicialmente convenido"<sup>1</sup>, se ha establecido que debe sujetarse las normas que regulan los contratos de arrendamiento.

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, providencia STC2280-2017 del 22 de febrero del 2017, M.P Luis Armando Tolosa Villabona,

Es por ello que, cuando se trata de someter a decisión judicial la restitución de bienes inmuebles entregados en leasing, se deben aplicar las disposiciones que regulan la restitución de bienes inmuebles arrendados contempladas en el artículo 384 del C.G.P.

En este caso en particular, Bancolombia S.A solicitó la terminación del contrato de leasing habitacional N°192723, por cuanto el señor Guillermo del Toro incurrió en mora en los pagos de los cánones desde el 27 de enero del 2020 al 27 de agosto del mismo año, mora que encontró probada el Juzgado del conocimiento y en consecuencia dio por terminado el contrato de leasing habitacional en sentencia anticipada del 07 de diciembre del 2020.

Obsérvese que la causal alegada por la entidad demandante para dar por terminado el contrato lo fue la **mora en el pago de los cánones**, situación que se encuentra expresamente reglamentada en el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P, que establece:

“Cuando la causal de restitución sea exclusivamente **la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia**”.  
(Subrayado y negrilla del Tribunal).

Sobre lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló sobre el particular:

*“(...) Ahora, si bien esta Sala ha concedido el amparo en procesos de tenencia originados en la mora del pago de las cuotas de un “leasing”, lo ha hecho no para declarar la existencia de la doble instancia de esa actuación, sino con el fin de permitirle “al locatario participar y defenderse en el juicio” sin exigirle para ello la obligación adjetiva de acreditar la cancelación de los instalamentos por él adeudados.*

*(...) Debe indicarse que esta Corporación, en casos análogos, en torno a la procedencia del enunciado recurso de apelación, ha manifestado:*

*(...)*

*(...) si bien el demandado, en dicho trámite abreviado, tiene derecho a ser oído, cuando razonadamente controvierta la existencia o naturaleza jurídica del contrato invocado como soporte de la pretensión restitutoria, apelando para ese efecto a la inaplicación del numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, la concesión de esa prerrogativa no convierte el trámite de única instancia arriba reseñado en uno de primera...<sup>2</sup>”*

De conformidad con esta posición jurisprudencial, tenemos que el recurso de apelación que fue interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada en contra de la sentencia del 07 de diciembre del 2020 resulta improcedente, por cuanto, el presente proceso de restitución de bien inmueble dado en leasing habitacional es por expresa disposición legal un proceso de **única instancia**, ya que la sociedad demandante invocó como única y exclusiva causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por tanto, la decisión de la señora Magistrada Sustanciadora, doctora Carmiña González Ortiz en declarar inadmisibles el recurso de apelación, es acertada y ajustada a las disposiciones que regulan la materia, en consecuencia se confirmará el auto suplicado del 09 de marzo del 2021.

En mérito de lo expuesto la Sala Dual Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,

## RESUELVE

---

<sup>2</sup> Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, providencia STC3701-20, del 10 de junio del 2020, M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto objeto de súplica fechado 09 de marzo del 2021, proferido por la Magistrada Sustanciadora de la Sala Tercera de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior, doctora Carmiña González Ortiz.

**TERCERO:** En firme ésta providencia, se devuélvase al Despacho de la señora Magostada Sustanciadora.

**NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.**

**LAS MAGISTRADAS,**



**CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO**



**GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO**