



RADICADO: 08001-31-53-004-2020-00144-00
PRECESO: VERBAL RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE LEASING
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: STEPHANY RACINES TORRES

BARRANQUILLA. – DIECISIETE (17) de junio de dos mil veintiuno (2021). –

ASUNTO A TRATAR:

Procede esta autoridad jurisdiccional a dictar la correspondiente sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado de BANCO BBVA COLOMBIA S.A. contra STEPHANY RACINES TORRES.

ANTECEDENTES:

BANCO BBVA COLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial, solicitó como pretensiones:

1. Que se declare el incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional No.M026300110244407479600272235 celebrado entre STEPHANY RACINES TORRES y la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A. con ocasión del no pago de los cánones mensuales por parte de la demandada, en la forma estipulada en el contrato.
2. Que se declare la terminación del contrato No.M026300110244407479600272235, como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte de la demandada.
3. Se ordene a la demandada STEPHANY RACINES TORRES, a restituir a la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A., dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el bien inmueble objeto del contrato, ubicado en la Calle 99 No. 58 – 99 Apartamento 503 Torre 1, parqueaderos 249 y 152, del Conjunto Residencial PORTOBELO de esta ciudad, con Matriculas Inmobiliarias No. 040-541135, 040-541194 y 040-541306, respectivamente.
4. Se Condene a la demandada al pago de las costas incluidas las agencias en derecho.

LA DEMANDA SE FUNDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

Indica el demandante que el día 10 de noviembre de 2016, la señora STEPHANY RACINES TORRES celebró en la ciudad de Barranquilla con la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A., el contrato de Leasing Habitacional No.M026300110244407479600272235.

Que el contrato tenía como objeto el leasing o arrendamiento habitacional, en la forma definida por las partes sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 99 No. 58 – 99 Apartamento 503 Torre 1, parqueaderos 249 y 152, del Conjunto Residencial PORTOBELO de esta ciudad, con Matriculas Inmobiliarias No. 040-541135, 040-541194 y 040-541306, respectivamente.

Que el contrato de Leasing Habitacional No.M026300110244407479600272235, se estableció que la señora STEPHANY RACINES TORRES pagaría a la sociedad BANCO BBVA COLOMBIA S.A., una suma mensual denominada canon estableciendo el inicio del plazo el día 25 de noviembre de 2016 y la fecha para el pago del primer mes el 25 de diciembre del mismo año, con un plazo de 240 meses, con un valor total de \$525.000.000.00, modalidad de pago mes vencido, con tasa de interés del 11.498% y valor de opción de adquisición de \$1.

Que en la cláusula vigésima segunda literal C, del contrato de leasing habitacional No.M026300110244407479600272235, se pactó como una de las causales de terminación del mismo, el incumplimiento de la parte de la señora STEPHANY RACINES TORRES, respecto de una cualquiera de las obligaciones allí consignadas y en especial el no pago oportuno del canon por más de noventa días contados a partir de la cesación del pago del periodo correspondiente.

Que la demandada STEPHANY RACINES TORRES ha incumplido lo pactado en el contrato y la obligación se encuentra vencida desde el 25 de agosto de 2019, encontrándose adeudando al BANCO BBVA COLOMBIA S.A., los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a diciembre de 2019 y de enero a agosto de 2020, restando por causarse los cánones correspondientes a las mensualidades de septiembre de 2020 hasta noviembre de 2036.

Solicita sean tenidos como pruebas a favor del demandante, copia del contrato de leasing No.M026300110244407479600272235, copia de la escritura pública No.5646 del 23 de noviembre de 2016, de la Notaria Tercera de Barranquilla, certificado de existencia y representación legal del BANCO BBVA COLOMBIA S.A y certificado de sucursal y agencia del BBVA SA.

SÍNTESIS PROCESAL

El despacho admitió la demanda mediante auto de fecha 28 de octubre de 2020, notificándose del mismo a la demandada en la forma dispuesta por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, sin que haya contestado, presentado recurso, excepciones, o nulidad alguna.

Por tanto, procede dictar sentencia de restitución según lo dispuesto en el numeral 3º. Del artículo 384 del C. G. del P.

PRESUPUESTOS PROCESALES

En cuanto a los requisitos necesarios para la correcta iniciación y desarrollo de la relación jurídico procesal, no hay reparo alguno que hacer. En efecto, tanto la demandante como el demandado tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, el Juzgado tiene jurisdicción y competencia para conocer de las pretensiones contenidas en el escrito genitor del proceso, la demanda está en forma y existe legitimación activa y pasiva en los extremos de la relación procesal. No observándose causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, es del caso desatar la Litis, previas 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 auto, se proferirá sentencia ordenando restitución conforme se señala en el numeral 3º del art. 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” (subrayado por el despacho).

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

Entrando al estudio de las pretensiones del actor, vemos que los hechos en que se fundamentan tienen como finalidad la terminación del contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No.M026300110244407479600272235 de fecha 10 de noviembre de 2016, celebrado entre el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., como arrendadora, y la señora STEPHANY RACINES TORRES, como arrendatario, sobre los inmuebles ubicados en la Calle 99 No. 58 – 99 Apartamento 503 Torre 1, parqueaderos 249 y 152, del Conjunto Residencial PORTOBELO de esta ciudad, con Matriculas Inmobiliarias No. 040-541135, 040-541194 y 040-541306, respectivamente.

Prevé el Art. 1602 del C. C., que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales.

Dentro del plenario se encuentra probada la relación contractual que vincula a demandante y demandado, relativo a los bienes inmuebles que se precisan en la demanda, 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 la locataria, incumplió el contrato por haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 25 de agosto de 2019, encontrándose en mora de pagar los mencionados cánones, 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 el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., y en la forma estipulada. -

En este caso, la parte demandante, ha acreditado la existencia del vínculo contractual ya que como se dijo en líneas anteriores ha aportado la prueba documental de la celebración de un contrato de arrendamiento financiero o Leasing con la demandada. Por lo que la obligación principal del locatario sería el pago del canon mensual, ya que con el contrato prueba la existencia de esta obligación. -

Ahora, el no cumplimiento 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 desvirtúa la mora alegada por el actor, resulta viable la terminación del contrato y la restitución consecencial del bien inmueble dado en tenencia al locatario. -

En cuanto a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el art. 366 del C.G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º inciso b, del artículo 5º del acuerdo PSAA16-10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

Ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, el proceso será remitido al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad, en seguimiento a lo establecido en pronunciamiento del Tribunal Superior de Barranquilla para esta clase de procesos, mediante Auto de fecha julio ocho (8) de mil catorce (2014), Expediente: 08001-31.03.010.1995-12988-02, Ref. 38262 Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO.

“Lo anterior para relieves, que en principio el estado procesal en que se encuentra el expediente, no encuadra de manera perfecta en ninguno de los presupuestos que imponen o liberan de competencia al juez de ejecución, siendo comprensible que el Juzgado 10º Civil del Circuito haya interpretado, por vía de descarte (previa diferenciación entre sentencia declarativa y meramente declarativa) que al no ser una sentencia meramente declarativa o una declarativa que niega la totalidad de las pretensiones (asuntos que la ley expuso taxativamente como de no competencia de los jueces de ejecución), sino una que impone una obligación de hacer (tal, la restitución del bien inmueble Identificado con matrícula Inmobiliaria No. 040-55229, en contra de Gladys Villadiego Domínguez y el Banco Ganadero hoy BBVA Colombia S.A. y a favor del interviniente Arturo Fernández Renowitzky), su conocimiento le corresponde a quien hoy suscita el conflicto.

A lo anterior se aúna, que el Acuerdo No. PSAA13-9959 de julio 18 de 2013, emanante de la misma Colegiatura, adoptó como políticas en materia de descongestión, entre otras, el fortalecimiento de la, creación de jueces de ejecución de sentencias en el área civil. Quiérase decir con ello, que, en aras de disminuir la carga de los jueces de conocimiento, resultaba lógico que después de desatarse la instancia por éste último, previo decreto y práctica de pruebas y alegatos de conclusión, sea él de ejecución, el que vele por el cumplimiento de la orden contentiva de la obligación, de hacer. –

Es de manifestar, que el presente asunto no sé encuentra frente a la aplicación del artículo 335 del Código de Procedimiento Civil sino en su lugar, del artículo 337 del mismo estatuto, pues se trata de la materialización de una sentencia judicial, en este caso; la proferida por el Juzgado Décimo Civil de Circuito de Barranquilla; debiendo entonces proceder a dicha materialización, el juez de ejecución civil.

Ello es motivo para avalar la decisión del Juez 10° Civil del Circuito, no siendo de recibo que el de ejecución exponga como razón de devolución el no existir proceso ejecutivo a continuación del 'ordinario', cuando de la normatividad aplicable al caso se desprende que éste no es el único presupuesto para la remisión del informativo.

Sin más consideraciones, se ordenará entonces el envío del expediente al Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin que continúe conociendo de la materialización de la orden dictada en la sentencia de noviembre, 23 de 2011.

También en seguimiento, a lo establecido en pronunciamiento de este mismo Tribunal en Auto de fecha septiembre veintiocho (28) de dos mil dieciocho (2018), Expediente: No. 08-001-31-03-004-2016-00200-01 PROCESO VERBAL No. 41.566 \ de JAVIER DAVID MEDINA HERRERA CONTRA: ORLANDO JOSE ANGULO CEBALLOS\ Ref. Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. CATALINA RAMÍREZ VILLANUEVA

“Entonces, en el presente proceso al analizar el contenido de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el 13 de Septiembre de 2017, se observa que fueron acogidas las pretensiones del demandante y se ordenó al demandado entregar el bien materia de la tradición, lo que significa que nos encontramos frente a una sentencia declarativa de condena, que reviste una peculiaridad especial al momento de su cumplimiento, como quiera que debe ejecutarse la orden en ella contenida, esta es la de entregar el bien al respectivo propietario.

Este orden de ideas, permite establecer que en tratándose de una sentencia declarativa de condena en la que es necesaria la ejecución de la providencia, que es igual a hacer efectiva la entrega del bien inmueble, se enmarca en la circunstancia descrita en el inciso 1° del artículo 8 del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, que en punto con la distribución de asuntos a los Juzgados de Ejecución civiles señala:

"A los Jueces de Ejecución Civil se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, inclusive la que se adelanten con ocasión de sentencias declarativas".

De la norma en cita se infiere con mediana claridad que una vez proferida la sentencia declarativa de condena, el Juez competente para conocer y hacer efectiva la entrega del bien inmueble a favor del demandante es el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito.

Ahora bien, uno de los argumentos planteados por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, responde a que el JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia comisionó a la Alcaldía del Distrito de Barranquilla para la práctica de la diligencia de entrega del bien y que en el expediente se evidencia que los despachos comisorios ya fueron retirados, razón por la que no existe actuación por adelantar.

Frente a tal argumento, cabe indicar que si bien en la sentencia el Juez de conocimiento comisionó a la Entidad pública antes señalada, y que Obra en el expediente la prueba de que los despachos comisorios ya fueron retirados (fl. 29-30), no existe evidencia acerca de que tal diligencia ya haya sido practicada, por lo que al ser una actuación pendiente y necesaria para la ejecución de la providencia, es claro que la competencia en el presente proceso si radica en cabeza del Juez de Ejecución tal como lo señala la norma antes citada.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que al momento de practicar la diligencia de entrega del bien inmueble deben observarse por parte del Juez las reglas contenidas en el artículo 308 del C.G.P., de igual manera, pueden surgir diversas situaciones que conlleven a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 del mismo estatuto procesal, que implican en algunas circunstancias pronunciamientos por parte del Juez de Ejecución, lo que demuestra

que si existen y pueden surgir actuaciones por adelantar, contrario a lo señalado por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.

Así las cosas, es palmario que se equivocó la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN, a plantear que el presente proceso no se encontraba enlistado en aquellos señalados por el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, pues a consideración de esta Funcionaria no tuvo en cuenta que en el caso sub-examine, estamos frente a la ejecución de una sentencia de carácter declarativo revestida de la peculiaridad de condena.”

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

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No.M026300110244407479600272235 de fecha 10 de noviembre de 2016, celebrado entre el BANCO BBVA COLOMBIA S.A., como arrendadora, y la señora STEPHANY RACINES TORRES, como arrendatario.
2. Ordenar a la demandada, STEPHANY RACINES TORRES, restituir al demandante BANCO BBVA COLOMBIA S.A., los inmuebles dados en arrendamiento financiero, ubicados en la Calle 99 No. 58 – 99 Apartamento 503 Torre 1, parqueaderos 249 y 152, del Conjunto Residencial PORTOBELO de esta ciudad, con Matriculas Inmobiliarias No. 040-541135, 040-541194 y 040-541306, respectivamente., de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Condénese en costas a la parte demandada. Señálense las agencias en derecho en la suma de Diez Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (10 S.M.L.M.V.), e inclúyanse en la liquidación de costas.
4. Una vez ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, remítase el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin de que sea esta entidad quien continúe conociendo del mismo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

**JAVIER VELASQUEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO BARRANQUILLA**

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:

3998a139994434281a5e7d6eba839dca7ee39a529b9b8a16928c8a7c34cfbb15

Documento generado en 17/06/2021 04:44:51 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**