



RADICADO: 08001-31-53-004-2019-00254-00

RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE LEASING.

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: EDGAR GERARDO CRUZ ROMERO

BARRANQUILLA. VEINTINUEVE (29) DE OCTUBRE 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 DAVIVIENDA S.A. contra el señor EDGAR GERARDO CRUZ ROMERO.

ANTECEDENTES:

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

1. Que se declare terminado el contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing Habitacional No. 06002028000088589 del inmueble ubicado en la Calle 96 No. 71 — 109 Apto 504 Torre B con parqueadero ST169-170 de la etapa I Conjunto Residencial Irati de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 040-567125 y 0140-576194, a término definido por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.
2. Se condene al demandado a restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, el inmueble dado en arrendamiento financiero antes descrito.
3. Que no sea escuchado el demandado en el proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras permanezcan en el inmueble, así como la constancia que se encuentra al día con el impuesto predial unificado, impuesto de valorización y servicios públicos domiciliarios.
4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de BANCO DAVIVIENDA, de conformidad con el artículo 308 del código general del proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Se Condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

LA DEMANDA SE FUNDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

Indica el demandante que el BANCO DAVIVIENDA S.A, celebró mediante documento privado No. 06002028000088589 de fecha abril 26 de 2018, un contrato de arrendamiento financiero o de leasing habitacional, con el demandado EDGAR

GERARDO CRUZ ROMERO arrendatarios / locatarios sobre el inmueble ubicado en la Calle 96 No. 71 — 109 Apto 504 Torre B con parqueadero ST169-170 de la etapa I Conjunto Residencial Irati de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 040-567125 y 0140-576194 de Barranquilla.

Que el contrato de arrendamiento financiero, se celebró por el término de 180 meses, contados a partir del 26 de mayo de 2018 y el (los) arrendatario(s), se obligó (aron) a pagar por el arrendamiento, como canon mensual la suma de CUATRO MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$4.365.000) Pago que debían efectuar por cada mes vencido.

Que el acuerdo de voluntades, contempla la opción de compra, mediante la cual, el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido con el pago de todos los 180 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing; el valor total de dicho contrato, al momento de suscribirse era de \$ 317.000.000, de los cuales a la fecha de presentación de la demanda adeuda la suma de TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (\$349.150.663,34), más intereses corrientes de mora y seguros..

Que la parte demandada, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago de los cánones a partir de diciembre 26 de 2018.

Que, los cánones que al momento de incoar la presente acción están insolutos son los causados del 26 de diciembre de 2018 al 26 de septiembre de 2019 por valor de \$4.635.000, cada uno, para un total de 10 Cánones adeudados más los intereses corrientes generados y los intereses de mora a la tasa máxima vigente permitida, seguros contratados para un total \$46.635.000.

Solicita sean tenidos como pruebas a favor de la demandante, contrato de Leasing No. No. 06002028000088589 de fecha abril 26 de 2018, certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-567125 y 0140-576194, escritura pública No. 2807 de fecha diciembre 11 de 2017 de la notaría 1 del círculo de Barranquilla.

SÍNTESIS PROCESAL

El despacho admitió la demanda mediante auto de fecha 11 de diciembre de 2019, notificándose del mismo al demandado 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 el 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 No. 06002028000088589 de fecha abril 26 de 2018, celebrado entre el demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, con el demandado EDGAR GERARDO CRUZ ROMERO, sobre el inmueble ubicado en la Calle 96 No. 71 — 109 Apto 504 Torre B con parqueadero ST169-170 de la etapa I Conjunto Residencial Irati, identificado con matrícula inmobiliaria 040-567125 y 0140-576194 de Barranquilla.

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 los demandados en su oportunidad, por lo que da fe contra los mismos.

Se cimienta la restitución en el hecho de que el locatario, incumplió el contrato por haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2018, 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 DAVIVIENDA 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 el demandado. 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 el demandado no desvirtúa la mora alegada por el actor, resulta viable la terminación del contrato y la restitución consecuencial del bien mueble 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 dos 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 este 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. 06002028000088589 de fecha abril 26 de 2018, celebrado entre el demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, en calidad de arrendatario, con el demandado EDGAR GERARDO CRUZ ROMERO, como locatario.
2. Ordenar al demandado, EDGAR GERARDO CRUZ ROMERO, restituir al demandante BANCO DAVIVIENDA S.A, el inmueble ubicado en la Calle 96 No. 71 — 109 Apto 504 Torre B con parqueadero ST169-170 de la etapa I Conjunto Residencial Irati, identificado con matrícula inmobiliaria 040-567125 y 0140-576194 de la Oficina de Registro 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



JAVIER VELASQUEZ
JUEZ