



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080013153009 2022 00179 00**
Proceso: **VERBAL – Restitución inmueble (Leasing)**
Demandante: **BANCO DE OCCIDENTE**
Demandado: **A&R ENTERTAINMENT S.A.S y SYE INVERSIONES S.A.S**

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, lunes cuatro (04) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO

Procede el juzgado a emitir sentencia anticipada dentro del presente proceso, como lo señala el artículo 278 del CGP según el cual, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros, cuando no hubiere pruebas por practicar; no obstante, se había negado la solicitud de sentencia anticipada y se encuentra para audiencia inicial, a la que se convocó mediante auto de fecha 16 de enero de 2024.

En este caso, estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “*Cuando no hubiere pruebas por practicar*”, siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, ha definido y reiterado lo siguiente:

“Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial”. (CSJ SC132-2018. 12 feb. 2018. Rad. 201601173-00. Reiterado en SC439- 2021).

Asimismo, ha señalado que:

“Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis. De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”. (CSJ SC12137, 15 ago. 2017, rad. N°2016- 03591-00, reiterado en CSJ SC439-2021).

Conforme lo anterior, y examinado el presente caso, encuentra el juzgado que, las partes aportaron pruebas documentales suficientes que permiten al juez, con pleno convencimiento, tomar una decisión de fondo, sin que haya necesidad de practicar prueba diferente.

Es así, que, en la contestación de la demanda, los demandados **A&R ENTERTAINMENT S.A.S y SYE INVERSIONES S.A.S**, aceptan los hechos como ciertos, sin embargo, propusieron excepciones, mediante las cuales buscan justificar su incumplimiento, tales como, **buena fe, inexistencia de incumplimiento del contrato por oferta de acuerdo de pago total de las obligaciones, fuerza mayor y caso fortuito**.

Ante tales medios exceptivos, solicitaron fueran escuchados, lo que en esencia ocurrió, pues no se rechazaron las excepciones, tan es así que, en el escrito fechado 31 de octubre de 2023 la parte demandante manifestó haber recibido dicho traslado, por ello recorrió dichas excepciones, es decir, se garantizó el principio de publicidad, defensa y contradicción, por lo que el juzgado consideró saneado cualquier vicio cualquier vicio.

Lo anterior, acogiendo el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia - Sala Civil mediante sentencia STC5878-2020, dentro del proceso con radicado N° 50001-22-13-000-2020-00079-01, la cual, una vez estudiada por este juzgado, en conjunto con el fallo de tutela T-734 del 2013, consideró viable escuchar al demandado, tal como se expuso mediante auto de fecha 26 de mayo de 2023, mediante el cual se tuvo a una de las demandadas como notificados por conducta concluyente.

Para demostrar sus excepciones además de las pruebas documentales aportadas, solicitaron se decrete otras pruebas, las cuales resultan innecesarias e inconducentes.

En efecto, pidieron los demandados el interrogatorio de parte del representante legal de la parte demandante y la declaración de parte del representante legal suplente de la demandada A&R ENTERTAINMENT S.A.S, los que resultan innecesarios, ante la aceptación de los hechos planteados en la demanda, y, por otro lado, la prueba documental aportada resulta suficiente para un pronunciamiento de fono respecto de las excepciones planteados.

Igualmente, ocurre con la prueba testimonial del señor ARTURO DE LA HOZ, en su calidad de contador de la demanda y conoce la situación financiera, DERLYS RESTREPO funcionaria Negociador Jurídico Oficina doctor Gustavo Guevara apoderado de la parte demandante y quien participó del proceso de negociación, LILIANA ARMEL BOTERO y

LILIANA PATRICIA CUERVO SANCHEZ funcionarias del BANCO DE OCCIDENTE, de quienes no se indicó o enunció concretamente los hechos objeto de la prueba, por lo que dicha prueba debe o debía ser negada por no cumplir con los presupuestos del artículo 212 del Código General del Proceso; ahora bien, si en gracia de discusión es para que declaren sobre los hechos alegados en las excepciones, los hechos allí planteados se encuentran fundados en los correos aportados como prueba documental, tornándose incensarios o inocuos dichos testimonios.

Por último, solicitan, se oficie a la ALCALDIA DE BARRANQUILLA para que certifiquen el tiempo de duración y el área de influencia de la canalización del arroyo de la 2, sin que sea procedente decretar dicha prueba, por una parte, debió ser aportada dicha prueba por el demandado y en el expediente no obra prueba sumaria que hayan hecho los trámites correspondientes para la obtención de la misma, y por otra parte, en atención a la prohibición a las partes de solicitarle al Juez la consecución de documentos que directamente o por medio del ejercicio del derecho de petición hubiera podido conseguir, contenida en el numeral 10 del artículo 78 del Código General del Proceso.

Por tanto, al no requerirse elementos probatorios adicionales para adoptar una decisión de fondo en el presente caso, se procederá, a continuación, a proferir la sentencia anticipada, previa a los siguientes.

SENTENCIA ANTICIPADA

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en leasing, instaurado por BANCO DE OCCIDENTE identificada con Nit.890.300.279-4, contra A&R ENTERTAINMENT S.A.S identificada con Nit.900.609.286 y contra SYE INVERSIONES S.A.S identificada con Nit.900.558.522, originado en la mora del pago del canon de arriendo a partir de noviembre y diciembre de 2021, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2022, más los que se sigan causando.

PRETENSIONES

Pretende la entidad demandante que se declare terminado el contrato de leasing financiero inmobiliario N°180-111882 celebrado por BANCO DE OCCIDENTE S.A. identificado con Nit. 890.300.279-4, como arrendador financiero. contra las sociedades A&R ENTERTAINMENT SAS identificada con Nit.900.609.286-1 y SYE INVERSIONES identificada con Nit.900.558.522-3, sobre el lote de terreno con la construcción sobre la levantada, ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°040- 157622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; y como consecuencia se ordene la restitución del inmueble objeto del proceso.

HECHOS

Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que Señala la parte demandante en su escrito introductor, como argumentos fácticos en los que sustenta sus pretensiones, que el día 27 de abril de 2016, el BANCO DE OCCIDENTE S.A en calidad de entidad bancaria, celebró contrato de LEASING FINANCIERO HABITACIONAL N° 180-111882 con los locatarios A&R ENTERTAINMENT SAS representada legalmente por ALVARO RAFAEL REYES OVIEDO y EDWARD

GERSON ALEMAN RAMIREZ y SYE INVERSIONES, representado legalmente por EDWARD GERSON ALEMAN RAMIREZ sobre el inmueble ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla.

Que el día 30 de septiembre de 2019, los demandados, recibieron de los vendedores el inmueble objeto del proceso.

Que la demandada adquirió la obligación de obligaron a pagar a la Sociedad ARRENDADORA en sus oficinas, según el contrato, un canon fijo los días 30 de cada mes a partir de septiembre de 2016 durante los 120 meses de duración del contrato, respectivamente un canon fijo, pagadero mes vencido, el cual se calcularía según los términos consagrados en la cláusula Quinta del CONTRATO LEASING FINANCIERO No 180-111882 y como valor del primer canon variable se señaló la suma de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M.L (\$16.880.655).

Que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato, incurriendo en mora a partir del mes de noviembre de 2021 y sin que el demandado se haya puesto al día con la obligación con el BANCO DE OCCIDENTE S.A.

CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (leasing habitacional), cuya competencia es de los Juzgados Civiles del Circuito por el valor de las pretensiones y por el lugar de cumplimiento de las obligaciones. 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, existe 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.”*

Desde el punto de vista procedimental tenemos que el legislador en el artículo 385 del Estatuto General de Ritualidades dispuso que tratándose de restitución de bienes subarrendados o cualquier clase de bien dado en tenencia a título distinto al arrendamiento se sujetaran a lo dispuesto para los procesos de restitución de inmueble arrendado común.

Así las cosas, la norma aplicable al contrato de leasing financiero del que trata el presente asunto es el artículo 384 del Código General del proceso el que 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.

Sin perjuicio de lo indicado tenemos que la Corte Constitucional en fallo T-734 de 2013, se pronunció sobre la sanción consignada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma que no sufrió modificación al ser incluida en el artículo 384 del Código General del Proceso, concluyendo que a pesar de que para la restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción.

Así mismo, la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 5878-2020, dentro del proceso radicado N° 50001-22-13-000-2020-00079-01, afirmó que:

“Aun cuando el litigio de “restitución de leasing” se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de “restitución de inmueble arrendado”, esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, “no hay pena (sanción) sin ley”; de modo que cualquier castigo sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía”.

Si bien es cierto las decisiones de las Altas Cortes mencionadas no producen efectos erga omnes, por haberse proferido en acciones de tutelas, esta agencia judicial comparte dichos pronunciamientos, cuando se trata de esta clase de contrato de arriendo mediante contrato de leasing habitacional.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa; no obstante, a que el demandado propuso excepciones de mérito sin aportar la consignación de los cánones adeudados a órdenes, este juzgado oirá al demandado y se pronunciará sobre la excepción propuesta, sin necesidad de la consignación aludida, conforme lo planteado atrás.

Caso Concreto

En el sub lite se observa que con el escrito inicial, se acreditó el contrato de leasing financiero habitacional N° 180-111882 celebrado por BANCO DE OCCIDENTE S.A , en calidad de arrendador, con los demandados A&R ENTERTAINMENT SAS representada legalmente por ALVARO RAFAEL REYES OVIEDO y EDWARD GERSON ALEMAN RAMIREZ y SYE INVERSIONES, representado legalmente por EDWARD GERSON ALEMAN RAMIREZ, en condición de locatario, celebrado el día 27 de abril de 2016, sobre el siguiente inmueble ubicado en lote de terreno con la construcción sobre el levantada, ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040- 157622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 2056 de 8 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria Septima del Circulo de Barranquilla, estando acreditada la existencia del contrato cuya terminación se pretende.

La causal alegada por la parte actora para pretender la terminación del citado contrato y la consecuente restitución del bien inmueble objeto del mismo, es la mora en el pago del canon de arriendo; respecto de ello afirma que el demandado adeuda los mismos desde el día 27 de noviembre de 2021.

Al respecto, tenemos que en el numeral 1º de la Cláusula Decima Primera del contrato de leasing habitacional N°180-111882, celebrado entre las partes, se pactó, entre otras, como causal de terminación la mora en el pago de los cánones, en las que además Banco de Occidente ofreció una exoneración de intereses con posterior 6 meses de periodo de gracia de capital e intereses con la finalidad de normalizar su obligación.

La parte demandada a través de apoderada judicial doctora YOLANDA PATRICIA BARRIOS HGELLER de ambos demandados contestó la demanda y acepto como cierto cada uno de los hechos sin embargo se justificó en su incumplimiento y formulo excepciones de mérito, apoderada está a quien se le reconocerá personería para actuar; no obstante, no se aportaron consignaciones de los cánones de arrendamiento, se procede a resolver la misma conforme el pronunciamiento de la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 5878-2020.

Además, A&R ENTERTAINMENT SAS Y SYE INVERSIONES, contestaron la demanda por intermedio de la misma apoderada y presentaron las mismas excepciones de fondo a saber:

Excepción de buena fe

Funda la excepción en que la sociedad demandada ha propuesto al banco de occidente fórmulas de pago que han quedado sentadas en cruce de correos y cumplir así con las obligaciones en la forma como convino en el contrato de leasing financiero N° 180-111882.

Excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato por oferta de acuerdo de pago total de las obligaciones

Señala que le ha presentado a la parte demandante opciones de pago con el ánimo de que no se configurara un incumplimiento y le indicó al BANCO DE OCCIDENTE que se estaban consiguiendo recursos mediante una eventual negociación con un tercero y con ese pago cancelar la obligación, que desde junio de 2020 le indicó al banco los problemas financieros que la sociedad A&R ENTERTAINMENT SAS deudora ha venido atravesando en los últimos años situaciones muy complejas, indicando que se tuvo que cerrar el establecimiento de comercio en los años 2.018 y 2.019 por la canalización del arroyo de la 21, sumado a esta situación, por tema de la pandemia fue uno de los primeros sectores en parar actividades y fueron los últimos en reactivarse sin incluir el establecimiento de comercio que funcionaba en el inmueble objeto del leasing y que la demandante se ha negado a recibir el pago por ellos ofrecido.

Excepción de fuerza mayor y caso fortuito

Señala que, dentro del ejercicio del contrato de leasing se presentaron los siguientes hechos generados o configuradores de FUERZA MAYOR y/o caso fortuito como son:

- Muerte del representante legal principal (ALVARO REYES OVIEDO) por covid-19.
- La canalización del arroyo de la 21 generó pérdidas en el sector y específicamente deterioró la afluencia de personal.
- Las medidas de contención, prevención y protección (aislamiento) y suspensión de actividades del expendio de bebidas alcohólicas para consumo dentro del establecimiento que era la desarrollada por FUNDINGUE.CO, para evitar la propagación de la pandemia mortal del covid-19

Que Cuando se contrató el leasing, no se tenía conocimiento de la realización de obras de canalización en ese sector, lo cual es un hecho notorio en la ciudad de Barranquilla y que la parte demandante era conocedora porque así se lo hizo saber su poderdante en comunicaciones cruzadas desde el 9 de junio de 2020, inicialmente se pidieron alivios financieros y se insistió en lo anterior.

Traslado de las excepciones

Mediante escrito aportado el día 31 de octubre de 2022 el apoderado de la parte demandante recorrió el traslado de las excepciones de fondo, manifestando lo siguiente

- Respecto a la excepción de BUENA FE, si bien el demandado informo al Banco de Occidente sus dificultades económicas e inclusive propuesto fórmulas de arreglo que han quedado conceptuadas en correos electrónicos presentados al despacho en el acápite de pruebas, el demandante siempre ha estado dispuesto a escuchar a los demandado y ofrecerle alternativas de normalización sin embargo la propuesta económica enviada por el demandado no se ajusta a los parámetros establecidos por la entidad demandante debido a que no solo desea saldar la obligación del leasing financiero, sino que desea que se incluyan obligaciones adicionales de otra naturaleza en cabeza de la empresa S&E INVERSIONES SAS razón por la cual como se puede evidenciar en el correo de fecha del 22 de Marzo 2022 el demandante realizo un cambio de condiciones contrapropone una alternativa de pago a la cual el demandado no dio cumplimiento, que más que hablar de actuaciones de buena o mala fe de los sujetos es precisar que se debe revisar y analizar qué es lo que realmente es conveniente para las empresas y estudiar sus posibilidades

frente a la mora ocasionada, toda vez que es improcedente que la entidad demandante congele los cánones presentes y futuros que se siguen generando del contrato de leasing N 180-111882 legitimándola para interponer el presente proceso.

- Sobre la inexistencia de incumplimiento del contrato por oferta de acuerdo de pago total de las obligaciones no está llamada a prosperar ya que si bien es claro que se presentó una propuesta de pago proveniente de un negocio jurídico realizado por el demandado A&R ENTERTAINMENT SAS con un tercero esta no fue aprobada por el demandante y por el contrario se les presentó una contraoferta la cual no fue aceptada por el demandado teniéndose lo anterior como fracasada, causal esta que motiva la presentación del proceso en el cual el propietario del inmueble desea que se le restituya por la imposibilidad de cancelar, respecto que el pago no se ha realizado por que el acreedor hoy demandante se ha negado en recibir el pago no es cierto puesto que en cualquiera de las sucursales donde funciona la entidad en el momento que el desee puede sufragar el pago, sin embargo el demandado no desea pagar el monto adeudado a la entidad en su totalidad, desea que se acepte una propuesta de pago a la cual fue negada le brindaron una contraoferta sin embargo no fue acogida por el demandado.

- Frente a la fuerza mayor y el caso fortuito alegados por la parte demandada no es aplicable teniendo en cuenta en primer lugar que el contrato de arrendamiento origen de la restitución se suscribió en el año 2016, tiempo para el cual ninguna de las dos contingencias invocadas por la parte se encontraban imperantes en su momento, así mismo que los dos acontecimientos no son un caso fortuito por el contrario se trataría de una fuerza mayor , en el caso de la canalización del arroyo de la 21 , este hecho era previsible ya que fueron anunciados por planeación distrital los arroyos que serían intervenidos en el tiempo, por lo tanto se debió tomar todas las medidas necesarias para ajustarse a las realidades que en principio podrían incomodar las actividades en el lugar; en lo que respecta al covid -19 en miras de salvaguardar los interés del demandado la entidad demandante le otorgó una exoneración de intereses con posterior 6 meses de periodo de gracia de capital e intereses con la finalidad de normalizar su obligación. De otro lado no podemos olvidar que el locatario tenía toda la facultad de terminar el contrato bajo la figura de la entrega del inmueble al arrendador cesando de esta manera la acusación de los cánones de arrendamientos futuros.

De las pruebas

Examinado el proceso y las pruebas documentales allegadas, como son el certificado de defunción del representante legal principal de A&R ENTERTAINMENT SAS, señor Alvaro Reyes Oviedo (QEPD), por covid-19, sólo resta decir, que es una situación humana que lamentar, pero no es un hecho constitutivo de fuerza mayor, máxime que el demandado es una persona jurídica indistintamente de su representante legal, y que además se trata de incumplimiento de obligaciones sucesivas dado que se trata de cuotas mensuales.

En lo tocante a los correos y las manifestaciones de los apoderados se encuentra el despacho debidamente ilustrado de la situación acaecida en el desarrollo de las mismas comunicaciones entre las demandadas y el banco, así como de la situación financiera y la finalidad de aportarlas al proceso.

Sobre los hechos notorios CANALIZACION ARROYO 21, y de las medidas de contención, prevención y protección contra la PANDEMIA DEL COVID 19 Decretos de aislamiento; cierto es que, son hechos públicos por todos conocidos, pero que en si no pueden tenerse como fuerza mayor, puesto que la incursión en mora o incumplimiento del contrato es a

partir del mes de noviembre de 2021, sin que se desestime que tales sucesos ponen en riesgo la situación financiera, de quien por ella se vea afectado de manera directa o indirecta.

Valga señalar que, si bien estas pruebas son indiciarias de la situación financiera de los demandados, no son suficientes para enervar las pretensiones de la demanda.

Revisado el contrato, la cláusula decima primera: *terminación del contrato*, se acordó que el contrato terminara por el incumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga el LOCATARIO para con el BANCO. En especial por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del BANCO. Así mismo la cláusula décimo segunda señala que, terminado, resuelto o resciliado por cualquier causa o motivo el presente contrato, salvo en los casos de terminación del leasing por ejercicio y pago de la opción de adquisición, EL LOCATARIO deberá restituir de manera inmediata el bien en buen estado de conservación y funcionamiento salvo su deterioro normal por el uso, entregando el bien a disposición de EL BANCO.

E artículo 1602 del Código Civil, preceptúa que, *“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 281 del Código General del Proceso impone al juzgado un deber de congruencia a efectos de resolver. Las decisiones han de guardar relación con el objeto y la causa de lo pretendido. En los procesos con pretensión de restitución de tenencia por mora en el pago, la causa que fundamenta la referida pretensión son las obligaciones incumplidas por el deudor afirmadas por el demandante al momento de presentar la demanda. Si el juzgador logra verificar tal incumplimiento, debe disponer la restitución.

Las obligaciones que adquiere el locatario en los contratos de leasing comprenden cancelar el canon dentro del plazo convenido, usar en forma correcta el bien, y conservarlo en buen estado de conservación, además, debe permitir la inspección del bien, y restituirlo si no ejerce la opción de compra.

Se tiene pues que la obligación de pagar el precio constituye la obligación natural del locatario o arrendatario, quien por demás tiene la opción de adquirir el bien; pues la vocación del activo dentro de esta clase de contrato es pasar al patrimonio del locatario.

Ya que lo acordado se constituye en ley para las partes, en la eventualidad de no efectuarse la cancelación correspondiente en el tiempo acordado, se incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del canon o renta y las consecuencias que dicha situación genera.

Por eso, frente a la **excepción de la buena fe**, siguiendo con el análisis podemos observar que la base de la controversia en este asunto es que se declare terminado el contrato y se ordene a la parte demandada a restituir la tenencia del bien mueble arrendado a la parte demandante, es claro, para el juzgado que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon mensual de conformidad con el contrato, incurriendo en mora a partir del día a partir de noviembre de 2021, y que la actuación del banco no ha ido contrariando la buena fe en la que debe desarrollarse este tipo de contrato, y si bien puso en conocimiento al banco de su situación financiera no puede endilgarle al mismo su responsabilidad en ello, ya que la situación financiera hace parte de la esfera privada de la parte demandada y nadie

puede alegar su propia negligencia en su beneficio, por lo tanto no es de recibo para el despacho esta excepción y se declara no probada.

Ante, **la excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato por oferta de acuerdo de pago total de las obligaciones**, se desprende de lo dilucidado en precedencia, sin lugar a equívocos que la parte demandada no demostró que dentro el contrato se establecía que el demandante estaba obligado a aceptar una propuesta de pago presentada por la parte demandante, mucho menos que la demandante estaba de acuerdo con la negociación planteada, en tanto que la sola afirmación de un determinado planteamiento que no estaba en la obligación el banco de aceptar porque no fue señalado como parte del clausulado contractual no es constitutiva de plena prueba del hecho o acto, ya que a nadie le es dado el privilegio de que su mero dicho sea prueba suficiente de lo que afirma, tal como lo ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil: *“es verdad que, con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo, sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga.*

De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces que es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba, por lo tanto, no se declara probada

Y, finalmente la excepción de **fuerza mayor y el caso fortuito** alegados por la parte demandada no es aplicable teniendo en cuenta, que no es atribuible a una situación que haya generado el banco y que tampoco puede ser obligado a aceptar unilateralmente una modificación en el clausulado contractual, el contrato inicio con mucha anticipación a las situaciones que alega como caso fortuito y fuerza mayor, y su incumplimiento data de noviembre de 2021 donde ya las condiciones de la pandemia habían amainado y se estaba frente a una nueva realidad de apertura y a más de lo anterior el demandante le presento una contraoferta a la parte demandada la cual tampoco fue de recibo por ella, y reiteramos el contrato es ley para las partes independiente de los factores no atribuibles a las partes, por lo tanto tampoco se declarara probada,

Así las cosas, no queda otra alternativa jurídica que declarar la terminación del contrato de leasing financiero habitacional N°180-111882 celebrado por BANCO DE OCCIDENTE S.A en calidad de arrendador, con los demandados A&R ENTERTAINMENT SAS y SYE INVERSIONES, en condición de locatario, celebrado el día 27 de abril de 2016, sobre el siguiente inmueble ubicado en lote de terreno con la construcción sobre el levantada, ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-157622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 2056 de 8 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Barranquilla.

Así mismo, de conformidad con el numeral 1 del artículo 365 del Estatuto General de Ritualidades se condenará en costas a la parte vencida en el proceso fijándose como agencias en derecho el, entre 1 y 8 S.M.M.L.V, en aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias de conformidad con el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

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 no probada la excepción de mérito de: “BUENA FE, INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR OFERTA DE ACUERDO DE PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES Y FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO”, planteadas por la parte demandada.

Segundo: Declarar judicialmente terminado el contrato de leasing N°180-111882 celebrado por BANCO DE OCCIDENTE identificada con Nit.890.300.279-4, en calidad de arrendador, con la demandada A&R ENTERTAINMENT S.A.S identificada con Nit.900.609.286 y SYE INVERSIONES S.A.S identificada con Nit.900.558.522, en condición de locatarios, celebrado el día 27 de abril de 2016, sobre el siguiente inmueble ubicado en lote de terreno con la construcción sobre el levantada, ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°040-157622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 2056 de 8 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Barranquilla.

Tercero: Ordenar a la demandada A&R ENTERTAINMENT S.A.S identificada con Nit.900.609.286 y SYE INVERSIONES S.A.S identificada con Nit.900.558.522, restituir a la a la sociedad demandante BANCO DE OCCIDENTE identificada con Nit.890.300.279-4, el bien inmueble ubicado en la calle 47D N° 20ª - 78 de la ciudad de Barranquilla, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°040- 157622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública N° 2056 de 8 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Barranquilla., dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada, A&R ENTERTAINMENT S.A.S y SYE INVERSIONES S.A.S. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimo mensual legal vigente. Por secretaria efectúese la liquidación de costas correspondiente.

Quinto: Agotados los trámites correspondientes por secretaria archívese el proceso, previa las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

scv

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: **d8fb5c7cca762f302b31bfec2af1c6cbcc998b725c45cdeb84f24e464df086e0**

Documento generado en 04/03/2024 04:55:10 PM

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