



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Veinte (20) de juniode Dos Mil Veintitrés (2023).

PROCESO: VERBAL (RESTITUCIÓN DE BIENES INMUEBLES)
RADICADO: 08-001-31-53-008-2022-00005-00
DEMANDANTE: BANCO BBVA S.A.
DEMANDADO: HOLDING MINEROS S.A.S. EN REORGANIZACION
(ANTES MASERING S.A.S. o MASERING HOLDING S.A.S.)

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del C.G. del P., por no existir pruebas por practicar.

CAUSA FACTICA

Los hechos de la demanda, se resumen de la siguiente manera:

Que el BANCO BBVA S.A., celebró mediante documento privado N° M026300000002104769600104773 del 12 de agosto de 2013, un contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar, con los señores AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 58 N° 79-307 Apartamento N° 17 y los Garajes 16 y 21, localizado en el Edificio La Perla del Prado-Propiedad Horizontal, de la ciudad de Barranquilla, los cuales se identifican respectivamente con matrículas inmobiliarias N° 040-410763, 040-410739 y 040-410744, por el término de 240 meses, contados a partir de la referida data.

En el citado contrato los aquí demandados se obligaron a pagar, como canon mensual la suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS M/L (\$20.805.235.37), cada mes vencido. Que el acuerdo de voluntades, contempla la opción de compra, una vez se efectúe el pago de los 240 cánones y demás obligaciones pactadas en el leasing.

Debido a la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional mediante resolución N° 385 del 12 de marzo de 2020, con ocasión del coronavirus COVID-19 y la adopción de medidas para hacer frente al virus, la entidad demandante concedió una ampliación del plazo en SETENTA (70) meses para el pago de las cuotas de amortización del crédito, a solicitud y con aceptación de los deudores, que incluyó periodos de gracia y quedando entonces el plazo total del crédito establecido en TRESCIENTOS DIEZ (310) meses.

Sin embargo, la parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento de la forma en que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en



el pago a partir de 29 de junio de 2021, adeudando a corte 11 de enero de 2022, los cánones de arrendamiento financiero de los meses de junio a diciembre de 2021.

En la Clausula vigésima quinta del contrato se pactó como una de las causales de terminación el no pago oportuno del canon por más de 90 días .

PRETENSIONES

1. Que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento "Leasing habitacional N° M026300000002104769600104773, celebrado entre AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, por una parte y por la otra la sociedad BANCO BBVA 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 aludido contrato de Leasing habitacional, como consecuencia del incumplimiento del mismo por parte de los demandados AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO.

3. Que como consecuencia de la declaratoria de terminación del contrato de Leasing habitacional se les ordene a los demandados AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO a restituir a la sociedad BANCO BBVA S.A., dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el(los) bien(s) inmueble(s) objeto del contrato, que a continuación se indica:

Carrera 58 N° 79-307, Apartamento 17, garajes N° 16 y 21, del Edificio "LA PERLA DEL PRADO", Barranquilla. Matrículas inmobiliarias N° 040-410763; 040-410739 y 040-410744, respectivamente.

En el caso de que el(la) demandado(a) se muestre(n) renuente(s) a entregar el(los) (bienes) antes referido(s), se ordene por los medios coactivos consagrados por la ley que esta restitución se haga efectiva.

4. Solicita se disponga la condena en costas a la parte demandada, incluidas las agencias en derecho.

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante auto adiado 24 de marzo de 2022 se admitió la demanda. El cual se le notifico a demandado ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, por mensaje de datos enviado el 18 de abril de 2022, quien no contestó la demanda.

A La demandada AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI se tuvo notificada por conducta concluyente desde el 11 de mayo de 2022 fecha en que a través de apoderado judicial contestó la demanda, formuló las excepciones de mérito de: NO



SE APORTA PRUEBA DE LA MORA EN LOS PAGOS DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO y la de OBLIGACIÓN DEL BBVA DE PAGAR EL SALDO DEL INMUEBLE, PARA NO CONFIGURAR UN ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Igualmente presentó demanda de reconvención la cual fue rechazada de plano, por inadmisible, mediante providencia de fecha marzo 22 de 2023

CONSIDERACIONES

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la Litis ostentan capacidad para ser parte; por último, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte el proceso.

PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA

Preliminarmente corresponde precisar, que en el presente asunto resulta procedente proferir sentencia anticipada, por cuanto se ha configurado una de las causales señaladas por el legislador para ello; consagrada en el artículo 278 del C.G. del P., según el cual, en cualquier estado del proceso, se deberá dictar fallo anticipado total o parcial, entre otros eventos, *“cuando no hubiere pruebas por practicar”*. (núm. 2).

Con respecto a dicha causal, la Corte Suprema de justicia en Sentencia de Tutela adiada abril 27 de 2020, bajo radicado N° 2020-00006-01, dispuso:

“(...) Si el propósito medular de las probanzas consiste en ilustrar al juzgador acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que se discuten, para deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas, para nada sirven las pruebas anunciadas que no sean útiles, lícitas, pertinentes ni conducentes para dicha reconstrucción fáctica; por ende, la resolución del conflicto no puede quedar a merced de ese tipo de piezas de convicción, porque al final nada aportaran en el esclarecimiento del debate.

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes. (...)”

En el presente asunto, la demandada AZUCENA GUAQUE DE BENEDETTI, a través de apoderado, solicitó en la contestación de la demanda, el decreto de una prueba pericial para determinar, entre otras cosas, el valor a capital que dicha demandada ha pagado con ocasión al contrato de leasing habitacional. Sin embargo, no es procedente su decreto, pues a voces del artículo 227 del CGP *“la*



parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas”; de tal suerte, que le correspondía a dicha demandada aportar el aludido dictamen al contestar la demanda y proponer excepciones.

Así mismo, solicitó la referida convocada que se oficie al Banco BBVA certificar las cuotas que, ella como arrendataria, ha pagado desde el 2013 a la fecha, discriminando capital e intereses. Empero, no es procedente su decreto, pues la peticionaria no adujo haber intentado conseguir tal documento directamente mediante el ejercicio de derecho de petición, ni aportó prueba de ello, lo cual es un deber de las partes que intervienen en un proceso, como lo señala el numeral 10º del artículo 78 del C.G.P., y, en concordancia, el artículo 173 del mismo estatuto, dispone que el juez se abstendrá de ordenar la práctica de pruebas que las partes, directamente o por medio del ejercicio del derecho de petición, hubieren podido conseguir.

En consecuencia, no es dable decretar las pruebas solicitadas por la demandada AZUCENA GUAQUE DE BENEDETTI.

Por otra parte, el extremo demandante al descorrer el traslado de las excepciones de mérito solicitó el interrogatorio de parte de la demandada AZUCENA GUAQUE DE BENEDETTI, con el objeto de probar los hechos de la demanda y desvirtuar los hechos en los que se fincan las excepciones; no obstante, dicha prueba deviene innecesaria toda vez que ésta al contestar la demanda dicha convocada admitió como cierto el hecho relativo a la existencia del contrato; y la falta de pago, por ser una negación indefinida no requiere de prueba, además, los hechos en que se fincan las excepciones propuestas no son hechos personales susceptibles de confesión. Por lo tanto, el decreto del aludido interrogatorio resulta innecesario.

CASO EN CONCRETO

Nos encontramos frente a un proceso de Verbal de Restitución de Tenencia de bien inmueble, mediante el cual se persigue que se declare la terminación del Contrato de Leasing habitacional N° M026300000002104769600104773 del 12 de agosto de 2013 celebrado entre BANCO BBVA y los señores AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO estos últimos en calidad de Locatarios, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 58 N° 79-307, Apartamento 17, garajes N° 16 y 21, del Edificio "LA PERLA DEL PRADO", Barranquilla, y, en consecuencia, la entrega de los bienes por parte de los demandados.

El Decreto 2555 de 2010 definió el contrato de leasing financiero en su artículo 2.2.1.1.1. así:

“Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el



arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.

En consecuencia el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.”

Siendo púes, el mentado contrato de carácter bilateral, de él surgen obligaciones recíprocas entre ambas partes.

Amén de lo anterior, el contrato de Leasing Habitacional es también de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes, solo son susceptibles de realizarse mediante reiteración de un mismo acto.

En tanto, el **LOCADOR- empresa de LEANSING**, está en la obligación de entregar la tenencia del inmueble para su uso y goce. Y como obligaciones del **LOCATARIO**, el pago periódico de un canon durante el plazo convenido, al vencimiento del cual el inmueble se restituye al propietario o, se transfiere al **LOCATARIO**, si este ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor de la misma.

En el caso que nos ocupa está plenamente acreditada la existencia del aludido negocio jurídico, pues se allegó como prueba, el contrato de contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar N° M02630000002104769600104773 de 12 de agosto de 2013, suscrito entre las referidas partes, BANCO BBVA S.A., en calidad de compañía de Leasing, y los señores AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, en calidad de locatarias, por medio del cual la entidad le entregó a los locatarios el bien inmueble ubicado en la Carrera 58 N° 79-307, Apartamento 17, garajes N° 16 y 21, del Edificio "LA PERLA DEL PRADO", Barranquilla, para su uso y goce a cambio del pago del canon por valor de **\$20.805.235.37** por 240 meses, estipulándose en la cláusula VIGÉSIMA SÉPTIMA la opción de adquisición sobre el inmueble. (*Visible a F. 01 del Cuaderno Principal digital*).

Ahora, adujo la parte demandante como causal de terminación del contrato y restitución de los inmuebles dado en arrendamiento o leasing habitacional, la **mora** en el pago de los cánones de arriendo a partir de 29 de junio de 2021, adeudando a corte 11 de enero de 2022, los correspondientes a los meses de junio a diciembre de 2021.

En el aludido contrato, se estableció que el valor del canon sería pagadero de forma mensual, por valor de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL



DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS M/L (\$20.805.235.37), el cual debía ser efectuado los días veintinueve (29) de cada mes, por 240 meses.

Por su parte, la cláusula VIGESIMA QUINTA, establece por un lado las “(A) *Causales generales de Terminación de Contrato*”:

“(…) (ii) *Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí consignadas: (...)*”

Así las cosas, es menester recordar, que la mora o falta de pago, es un hecho negativo indefinido que no requiere ser probado por quien lo alega, en concordancia con lo dispuesto en el último inciso del artículo 167 del C.G. del P.; de modo, que le corresponde al demandado, desvirtuar tal aseveración, demostrando que el pago se ejecutó en tiempo.

Alegó la demandada la excepción de mérito propuesta por la demandada, AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI, denominada “*NO SE APORTA PRUEBA DE LA MORA EN LOS PAGOS DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO*”, sustentada en que no se aportó prueba alguna sobre la existencia del incumplimiento de la demandada

Por otra parte, también invoca la demandada, a título de excepción de mérito la denominada “*OBLIGACIÓN DEL BBVA DE PAGAR EL SALDO DEL INMUEBLE, PARA NO CONFIGURAR UN ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA*”, alegando que deberá ordenarse al BBVA, previo a la restitución, al pago del saldo de la diferencia que existe entre el Avalúo actualizado del Inmueble a 2022 y el saldo de la presunta obligación que tiene mi mandante con el BBVA a la fecha de esta demanda.

Frente a los argumentos alegados por la parte demandada bajo el título de excepciones de mérito, es del caso señalar, ellos no constituyen unas verdaderas excepciones de mérito pues no se está alegando hechos nuevos diversos a los señalados en la demanda que busquen aniquilar el derecho de reclamado, pues en lo que respecta a la primera defensa, lo que hace la demandada es exponer las razones por las cuales no debe prosperar las pretensiones del actor, al alegar que el demandante no probó el incumplimiento de la demandada; punto en el cual no le asiste razón a la convocada, pues se repite, el demandante al invocar una negación indefinida, como lo es, no pago de los cánones de arrendamiento, estaba exento de demostrar tal hecho.

En consecuencia, como quiera que el demandante alegó el no pago de los cánones de arrendamiento de las demandadas a partir del 29 de junio de 2021, lo que no fue desvirtuado por los demandados, se tiene por acreditado aquel hecho.

Ahora, frente a la segunda defensa, la demandada lo que hace es elevar una pretensión, al solicitar que se condene al banco demandante a pagar una suma de



dinero para que no se configure, a su juicio, un enriquecimiento sin causa; lo que no es el objeto del presente proceso en el que se persigue la terminación de un contrato por el incumplimiento de los demandados. Por tanto, si en criterio de la demandada, se presentó un enriquecimiento sin causa por parte de la demandante, ello es un asunto que debe ventilarse a través de otra acción, más no en este proceso de restitución de tenencia. En consecuencia, lo aquí alegado por la demandada no tiene la virtualidad de enervar las pretensiones de la demanda.

En palabras de la CSJ (SC18156-2016) “toda excepción de mérito presupone “(...) la alegación de hechos nuevos, diversos a los postulados en la demanda, excluyentes de los efectos jurídicos de éstos, ya porque hayan impedido el nacimiento de tales efectos (hechos impeditivos), ya porque no obstante haber ellos nacido los nuevos hechos invocados los han extinguido (hechos extintivos). Cuando esto ocurre se está en el sector especial del derecho de defensa propio del concepto de excepción...”

Así las cosas, frente a las defensas propuestas, por no tratarse de unas excepciones meritorias propiamente dichas, el despacho no hará ningún pronunciamiento expreso sobre ellas en la parte resolutive de este fallo.

Luego entonces, probada como se encuentra la causal de terminación de contrato, consistente en el incumplimiento de los cánones del arrendamiento por parte de los locatarios, se advierte la prosperidad de las pretensiones incoadas.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el Contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar N° M026300000002104769600104773 del 12 de agosto de 2013, suscrito entre el BANCO BBVA S.A., y los señores AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, estos últimos en calidad de locatario, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 58 N° 79-307, Apartamento 17, garajes N° 16 y 21, del Edificio "LA PERLA DEL PRADO" ubicados en Barranquilla.

TERCERO: Ordenar a los locatarios, los señores AZUCENA GUAUQUE DE BENEDETTI y ARMANDO ENRIQUE BENEDETTI JIMENO, restituir al BANCO BBVA S.A., dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, los inmuebles precedentemente descritos.



CUARTO: En caso de no ser entregados voluntariamente por los demandados que ostenten la tenencia de los bienes, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso a la Alcaldía de la Localidad, a quien se le remitirá copia de la presente Sentencia, a fin de que efectúe la entrega real y material de los bienes inmuebles al demandante.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. De conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, fíjese la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M/L (\$1.160,000.00), por concepto de agencias en derecho, equivalentes a 1 SMLMV, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 2º del artículo 365 del C. G. del P.

SEXTO: En su oportunidad, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ**

Notificado por estado electrónico del 21 de junio de 2023

Firmado Por:
Jenifer Meridith Glen Rios
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
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: **8dde5b3871c3879b4ecd0c093beeeca8b19fcc112e6679e681c218ce93d475e**

Documento generado en 20/06/2023 10:38:26 AM

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