



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Seis (6) de mayo de dos mil veinte (2020).

PROCESO VERBAL (RESTITUCIÓN DE TENENCIA)
RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, conforme lo autoriza el artículo 278 del C.G. del P- num 2., por cuanto no existen pruebas por practicar.

CAUSA FACTICA

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

1

El señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, suscribió el contrato de Arrendamiento Financiero – Leasing Habitacional N° 185405 de diciembre 4 de 2015, a favor de LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, hoy BANCOLOMBIA S.A., sobre el inmueble ubicado en la Carrera 58 N° 96 – 95, Apto. 3B del Edificio Destiny en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 040 – 522108, de propiedad de la entidad demandante, por valor de \$630.000.000, pagadero en 240 cuotas mensuales, con un canon de \$5.629.443, a partir de marzo 19 de 2016 hasta su pago total, intereses a la tasa máxima legal, teniendo como fecha de opción de compra febrero 19 de 2036.



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

Que en referido contrato se estipuló en la cláusula 20 las causales de terminación unilateral por justa causa por parte de la compañía, señalando como tal “el no pago oportuno del canon, por un periodo o más”.

Que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones causados desde febrero 19 de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, hecho que justifica la solicitud de restitución del bien inmueble dado en tenencia.

PRETENSIONES

PRIMERA: Se declare terminado en Contrato de Arrendamiento Financiero - Leasing Habitacional N° 185405 de diciembre 4 de 2015, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL hoy BANCOLOMBIA S.A., como arrendadora, y el señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, como arrendatario y locatario, por haber incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento pactados, los cuales adeudan desde febrero 19 de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, esto es Abril 23 de 2019.

2

SEGUNDA: Se ordene al demandado la restitución de la tenencia del bien dado en Leasing o arrendamiento financiero, en virtud del contrato de Leasing referenciado, consistente en el inmueble ubicado en la Carrera 58 N° 96 – 95, Apto. 3B del Edificio Destiny en la ciudad de Barranquilla, inscrito en folio de matrícula inmobiliaria N° 040 – 522108 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de propiedad de la entidad demandante.

TERCERA Que no sea escuchado el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, vencidos desde febrero 19 de 2019 hasta la fecha y los que se causen en el futuro mientras conserve la tenencia del bien inmueble.

CUARTO: Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante auto adiado mayo 16 de 2019, se admitió la demanda.

En agosto 12 de 2019, el demandado contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó "COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO, FALSEDAD EN EL TÍTULO VALOR ORGINADO DE ESTA EXCEPCIÓN Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA", argumentando, en esencia, que no debe suma alguna a la parte demandante, toda vez que ha cancelado en su totalidad los cánones de arrendamiento a que hace alusión el actor, precisando que después del mes de febrero de 2019 efectuó los siguientes pagos:

Dos Millones de pesos (\$2.000.000), el 14 de marzo de 2019.

Tres Millones de pesos (\$3.000.000.), el 8 de Abril de 2019.

Un Millón de pesos (\$1.000.000), el 10 de Junio de 2019.

Tres Millones de pesos (\$3.000.000), el 31 de Julio de 2019.

Como prueba de esos pagos aportó los recibos de pago consignados a favor de la compañía.

3

En agosto 28 de 2019, la parte demandante describió el traslado de las excepciones de mérito planteadas, expresando que, si bien los referidos pagos fueron recibidos por el Banco, no es menos cierto que el canon mensual pactado en el contrato de Leasing suscrito, asciende a la suma de \$5.629.443, y como se observa de los comprobantes de pago allegados, los mismos no alcanzan a cubrir el total de cada mes, por lo que estos se aplicaron a cánones anteriores, quedando en mora desde febrero 19 de 2019. Añadió que los pagos recibidos del demandado tienen su origen y su causa en el contrato de leasing o arrendamiento financiero, por lo que tampoco pueden catalogarse de indebidos.



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

CONSIDERACIONES

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.

El artículo 278 del C.G. del P. dispone que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros eventos, “cuando no hubiere pruebas por practicar”. (num 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. (…)”*

Igualmente estatuye la jurisprudencia, que incumbe al Juez determinar si los medios de convicción ofertados por los extremos de la Litis, reúnen las exigencias de licitud, utilidad, pertinencia y conducencia para el



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

esclarecimiento de los hechos, o si los adosados con la demanda y la contestación de esta, revelan plenamente la reconstrucción fáctica que se plantea.

En el asunto *sub examine*, se avizora que la parte demandante BANCOLOMBIA S.A. y el demandado GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, solicitaron el decreto y practica de Interrogatorio de Parte a su contraparte, encaminado a esclarecer los hechos que interesan al proceso.

Al plenario se allegó el contrato de Arrendamiento Financiero – Leasing Habitacional N° 185405 de diciembre 4 de 2015, en el cual se establecen las formas y condiciones pactadas por las partes; el cual no fue desconocido por el demandado, igualmente, la parte demandada, en aras de desvirtuar la mora en el pago de los cánones de arrendamiento alegada, adosó los comprobantes de pago por las sumas que aduce haber cancelado, así:

Comprobante del 14 de marzo de 2019 por Dos Millones de pesos (\$2.000.000)

Comprobante del 8 de abril de 2019 por Tres Millones de pesos (\$3.000.000).

Comprobante del 10 de julio de 2019 por Un Millón de pesos (\$1.000.000)

Comprobante del 31 de julio de 2019 por Tres Millones de pesos (\$3.000.000)

Los anteriores pagos fueron reconocidos por la actora al descorrer el traslado de las excepciones.

De lo precedentemente reseñado, se puede colegir que el interrogatorio de parte solicitado por ambos extremos devine innecesario pues los hechos que interesan al proceso como es la existencia del contrato de leasing entre las partes y el pago que alude el demandado, están soportados con las documentales que aquellos oportunamente allegaron, los que resultan



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

suficientes para resolver el litigio, conduciendo al deber de tomar una decisión de fondo anticipada.

Lo anterior, da alcance a la realización de los principios de celeridad y economía, al proporcionar una solución pronta al litigio, sin tener que agotar todas las etapas procesales, puesto que su resolución no puede posponerse, a merced de pruebas que nada aportan al debate.

Zanjado lo antepuesto, procede este despacho a dirimir el conflicto puesto a consideración.

CASO CONCRETO

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.

6

En el presente proceso se persigue que se declare la terminación del Contrato de Leasing habitación No. 185405 de Diciembre 4 de 2015, celebrado entre el BANCOCOLOMBIA S.A. y el señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, este último en calidad de locatario, respecto del bien inmueble ubicado Carrera 58 N° 96 – 95, Apto. 3B del Edificio DESTINY en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 040 – 522108, y en consecuencia, la entrega del bien por parte del demandado.

Como causal de restitución se alegó la mora del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento, desde febrero 19 de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, esto es abril 23 de 2019.

Ahora, conforme al artículo 167 del C.G. del P., corresponde a las partes demostrar los hechos que alegan. En aplicación a esta disposición la parte demandante acompañó a la demanda el contrato de leasing habitacional precedentemente referenciado (*Visible a F. 6 a 20 del Cuaderno principal*).



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

El Artículo 2.2.1.1.1., del Decreto 2555 de 2010 define el contrato de arrendamiento financiero, 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”.

En efecto, surge de lo expuesto que, 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.

Pues bien, en el contrato adosado al líbello de la demanda, se estipuló en la cláusula Veinte (20) las “CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LA COMPAÑÍA”:

“(…) LA COMPAÑÍA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial, y exigir la devolución de EL(LOS) BIEN(ES), así como las demás prestaciones a que hubiere lugar, incluyendo pero sin limitarse a, las sumas establecidas como consecuencia del incumplimiento del contrato, en cualquiera de las siguientes situaciones:

(…)



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) período o más. (...)

En el aludido contrato, en el “ANEXO DE INICIACIÓN DE PLAZO”, se estableció que el valor del canon sería mensual por valor de CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES M/L (\$5.629.443), el cual debía ser efectuado los días diecinueve de cada mes.

Como quiera que la sociedad demandante invocó la mora en el pago de los cánones a partir del mes de febrero de 2019, conviene precisar que la mora o falta de pago, es un hecho negativo indefinido que no requiere ser probado por quien lo alega de conformidad con el artículo 167 del C.G. del P.; por lo que le corresponde al demandado, desvirtuar tal aseveración, demostrando que el pago se efectuó en tiempo.

Al contestar la demanda, el señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, formuló excepciones de mérito de COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO, FALSEDAD EN EL TÍTULO VALOR ORIGINADO DE ESTA EXCEPCIÓN Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA, manifestando que no debe suma alguna al demandante, por cuanto ha pagado los cánones que se alegan adeudados, cumpliendo así, con las obligaciones generadas en el contrato de leasing.

8

Para probar el supuesto de hecho alegado, arrimó al expediente (*Visible a F. 48 a 49 del cuaderno Principal*) :

- Comprobante de Pago de fecha Marzo 14 de 2019 por valor de \$2.000.000.
- Comprobante de Pago de fecha Abril 8 de 2019 por valor de \$3.000.000.
- Comprobante de Pago de fecha Junio 10 de 2019 por valor de \$1.000.000.
- Comprobante de Pago de fecha Julio 31 de 2019 por valor de \$3.000.000.



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

No obstante, dichos comprobantes no acreditan el pago oportuno del canon del mes febrero de 2019 que debió efectuarse hasta el día 19 de ese mes y año, pues el primer pago acreditado data del mes de marzo; así mismo, no está demostrado el pago total de los cánones correspondientes a los meses de marzo y abril que también se aducen adeudados al momento de formularse la demanda, por cuanto las sumas pagadas en esos meses resultan ser inferiores a la cuota pactada mensualmente, la cual asciende a de \$5.629.443.

Así las cosas, el demandado no logró demostrar el pago total y oportuno de los cánones de febrero, marzo y abril de 2019, quedando al descubierto la mora alegada; en tanto, no están llamadas a prosperar las excepciones de mérito planteadas.

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

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

9

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado.

SEGUNDO: Declarar terminado el Contrato de Arrendamiento Financiero-Leasing Habitacional N° 185405 de diciembre 4 de 2015, suscrito entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A., y el señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, sobre el inmueble ubicado en Carrera 58 N° 96 – 95, Apto. 3B del Edificio DESTINY en la ciudad de Barranquilla.

TERCERO: Ordenar al locatario, señor GABRIEL JAIME BERRIO ALVAREZ, restituir a BANCOLOMBIA S.A., que dentro de los 15 días siguientes a la



RADICADO 08-001-31-53-008-2019-00094-00

ejecutoria del presente proveído, haga entrega del inmueble antes descrito a la sociedad demandante.

CUARTO: En caso de no ser entregado voluntariamente por el demandado que ostente la tenencia del bien, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso a la Alcaldía de la Localidad, a quien se le remitirá fotocopia autenticada de la presente Sentencia, a fin de que efectúe la entrega real y material del bien inmueble al demandante.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada.

SEXTO: De conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, fíjese la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/L (\$877.803.), 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10

JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
Juez