

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D. C., tres de septiembre de dos mil veinte

**RADICADO: 110013103-030-2018-00510-00**

**CLASE DE PROCESO:** Declarativo Verbal – Restitución de Bien Inmueble Arrendado -  
Leasing

Procede el Despacho a resolver la demanda incoada por **Itaú Corpbanca Colombia S.A.** contra **Martha Lucette Guarín Pulecio**.

**ANTECEDENTES**

Helm Bank, hoy Itaú Corpbanca Colombia S.A., en calidad de arrendador, y Martha Lucette Guarín Pulecio, en calidad de locataria, suscribieron contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar No. 108009, sobre el inmueble ubicado en la Calle 92 No. 20 – 50 Apto 404 de Bogotá D.C., por un término inicial contado desde el 29 de diciembre de 2011 hasta el 29 de diciembre de 2019, y una cuota mensual de \$5.326.738, durante un plazo de 96 meses.

Posterior a ello, y debido a la mora en la que incurrió la demandada, el 16 de mayo de 2013, la entidad financiera demandante y la encartada, firmaron un Otro Sí, modificando: i) el precio del contrato a \$339.245.789; ii) el valor del canon mensual a \$3.440.000 más seguros; iii) el plazo a 247 meses, quedando pendientes por surtirse 240; y iv) la tasa al 11,39% efectivo anual.

Por igual, el 14 de enero de 2015, se modificó nuevamente el contrato, con el ánimo de otorgarle a la locataria un período de gracia de 12 meses para la cancelación de intereses y capital de la deuda, contados desde enero de 2015 hasta enero de 2016, para que la accionada, el 29 de enero de 2016, pagara una cuota única por el valor de \$351.817.021.

A partir del 29 de octubre de 2017, la señora Guarín Pulecio incurrió en mora en el pago de los cánones, y, en consecuencia, el 24 de agosto de 2018 la entidad financiera interpuso demanda en su contra, reclamando la terminación del vínculo contractual, la restitución y la entrega material del bien objeto de pacto.

El 03 de septiembre de 2018, este estrado judicial admitió las presentes diligencias; ordenó correr traslado de la demanda a la encartada, quien el 04 de abril de 2019 fue notificada por aviso, y procedió a pronunciarse sobre las pretensiones elevadas alegando que previamente había sido accionada por hechos similares, dentro del proceso con radicado 2016-00322 que cursó en este Despacho, el cual, según dicho suyo, fue terminado a causa de que ella se puso al día con el pago de los cánones, además de que ejerció y pagó la opción de compra previamente pactada sobre aquel inmueble, igualmente interpuso como excepciones de mérito las de pago y cumplimiento total de la obligación, y mora por parte de Itaú Corpbanca Colombia S.A.

Como consecuencia de lo anterior, el extremo activo allegó memorial pronunciándose frente a las excepciones incoadas, reiterando la mora en el pago de los cánones, escrito al que adjuntó el plan de pagos del contrato de leasing No. 108009 y el estado de cuenta de éste, a fecha 04 de junio de 2019.

El 12 de marzo de 2020, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual entre otras actuaciones, se practicaron los interrogatorios de parte de la representante legal de la demandante, de la accionada, y se decretaron pruebas.

Finalmente, el 12 de agosto de 2020, se realizó la diligencia prevista en el canon 373 del Estatuto Procesal Civil, donde se practicó el testimonio de José Iván Suárez y se escucharon los alegatos de conclusión.

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 2 del Decreto 913 de 1993, define el contrato de leasing u operación de arrendamiento financiero, como la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibiría la entidad bancaria, durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra, por lo cual, el bien objeto del vínculo contractual, deberá ser de propiedad del banco, y éste último conservará el derecho de dominio, hasta tanto el arrendatario ejerza la facultad de compra. Igualmente, deberá entenderse que el costo del inmueble se amortizará durante el interregno que dure el acuerdo entre las partes, generando la respectiva utilidad.

Con fundamento en lo anterior, y teniendo en cuenta la documental allegada al expediente, se puede advertir que, si bien es cierto, la demandada presentó como excepciones de mérito el pago y el cumplimiento total de las obligaciones contractuales, además del incumplimiento y mora por parte del extremo activo, con fundamento en cuatro documentos, que son: i) el auto que ordena la terminación del proceso 2016-00322; ii) la fotografía tomada al estado de cuenta del leasing No. 108009; iii) la certificación emitida por la demandante, donde se manifiesta que el contrato suscrito se encontraba terminado el 14 de septiembre de 2016; y iv) la consignación efectuada por la accionada por la suma de \$60.000.000, el 09 de agosto de 2016, tales pruebas no constituyen fundamento suficiente para que los medios exceptivos prosperen, por las razones que se exponen a continuación.

En lo que atañe al auto de fecha 09 de noviembre de 2016, emitido dentro del proceso 2016-00322 que cursó en este Despacho, acción donde fungieron las mismas partes que aquí actúan como demandante y demandada, y en las mismas calidades, y la cual fue iniciada, con ocasión de la mora en la que incurrió la señora Guarín Pulecio en el pago de los cánones a los que se obligó dentro del contrato de leasing que acá se estudia, no se pierda de vista que el mismo se dictó tras radicarse carta que obra en la foja 59 dirigida a la señora Guarín en la que se informaba la aprobación de la propuesta para que la deudora se pusiera al día respecto de la obligación 108009, autorizándose recibir la suma

de \$60.346.994 más honorarios de abogado, para un total de \$68.747.296 para ser cancelado en julio de 2016, autorizándose de igual modo condonar el saldo de los cánones vencidos de julio de 2016, la cual fue adosada por la antes y ahora demandada Martha Lucette Guarín Pulecio, y el entonces abogado de Corpbanca y quien acudió acá como testigo, quienes en su escrito solicitaron el retiro de la demanda *“teniendo en cuenta que las partes llegaron a un acuerdo de pago consistente en la normalización de la obligación objeto del citado proceso, conforme se evidencia de la copia de la aceptación de la propuesta emitida por el banco, cuya copia se adjunta al presente.”*

Ante requerimiento del juzgado, las entonces partes finalmente solicitaron a través del escrito radicado el 3 de noviembre de 2016 (fl69), *“terminación del proceso por normalización de la obligación en el entendido en que la demandada puso al día la obligación hasta el mes de septiembre de 2016 y seguirá pagando los cánones mensuales de arrendamiento de Leasing objeto del proceso”*, terminación del proceso que a la postre se aceptó por este mismo juzgado mediante auto en cuestión, en el cual ciertamente se incurrió en una imprecisión al consignarse que se había ejercitado opción de compra, la cual, de un lado no fue impugnada por ninguno de los extremos, pero que pese a ello carecía del peso para modificar la realidad sustancial y procesal expuesta por las mismas partes.

En el proceso 2016-00322 actuaron las mismas partes, y del mismo se puede extraer que, en la petición radicada por los extremos procesales el 03 de noviembre de 2016, la locataria con su firma aceptó que para ese momento se había normalizado la obligación y estaba al día con el pago hasta el mes de septiembre de 2016, pero que seguiría pagando los cánones mensuales de arrendamiento del Leasing, sin que se hiciera mención de que hubiera ejercido la opción de compra, y no se puede llegar al convencimiento de que la demandada, para ese momento, hubiere adquirido el bien, sino que aceptó seguir ejecutando el vínculo contractual en las condiciones inicialmente pactadas, en consecuencia, no es procedente la excepción que indica que la accionante se encuentra en mora en la transferencia del dominio del inmueble objeto del contrato de leasing, como quiera que, hasta la fecha, la locataria no ha comprobado de manera alguna haber ejercido la opción de compra sobre el mismo.

Ahora bien, en lo que atañe a las demás pruebas allegadas como sustento para la procedencia de los medios de contradicción, estas son, por un lado, la fotografía tomada al estado de cuenta del leasing No. 108009, como quiera que no se comprobaron las circunstancias de modo y lugar en las que se obtuvo ese pantallazo, y, como manifestó la entidad financiera, la imagen allí contenida corresponde a un aplicativo interno del banco, al que los clientes no tienen acceso, y, su incorrecta interpretación puede generar ambigüedad, además de que no fue acompañado de escrito alguno que certificara que fue expedido por el banco demandante, no podría constituirse como plena prueba del estado de la obligación, y, por el otro, en cuanto a la certificación expedida por Helm Bank, hoy Itaú Corpbanca Colombia S.A., el 14 de septiembre de 2016, donde se indicó que la obligación suscrita entre las partes se encontraba en estado terminado, la

representante legal de esa entidad señaló que ocurrió un error operativo en su emisión, y no correspondía a la realidad crediticia de ese momento, situación que fue corroborada con los planes de pago y estados de cuenta aportados, donde se pudo comprobar que para el 29 de septiembre de esa anualidad, la encartada aún debía la suma \$347.372.028, por concepto de cánones causados por la ejecución del mencionado contrato de leasing, y, por esa senda, tales documentos no representan fundamento suficiente para que las excepciones propuestas tengan vocación de triunfo, pues no demuestran de manera fehaciente que se haya llevado a cabo el pago y el cumplimiento total de las obligaciones contraídas.

En ese mismo sentido desestimatorio, en cuanto a la consignación efectuada por la demandada por valor de \$60.000.000 al banco el 09 de agosto de 2016, se tiene que, comparándola con el plan de pagos allegado por la demandante, a corte del 29 de julio de 2016 la encartada debía la suma de \$348.518.625, y, por ende, debía acreditar el pago de ese valor, más el monto de la opción de compra que corresponde a \$3.500.000, para que pudiera entenderse como terminado el vínculo contractual, y procediera la solicitud de transferencia del dominio del bien objeto del contrato, situaciones que no fueron acreditadas.

Se agrega a lo anterior, que, por un lado, el primer Otro Sí suscrito entre las partes, difirió la deuda a 247 meses, los cuales se cumplirían en mayo de 2033, fecha que aún no ha acaecido, y, por el otro, en el segundo Otro Sí, la encartada se obligó a hacer, en enero de 2016, un solo pago por \$351.831.293, presupuesto que tampoco se comprobó que hubiese sucedido, razones por las cuales, deberán desestimarse los medios exceptivos, pues, el pago realizado por \$60.000.000 obedeció a la cancelación de la mora de los cánones adeudados hasta julio de 2016, y fue a causa de éste que se solicitó la terminación del anterior proceso que cursó en este juzgado, pero de ninguna forma se puede concluir del material adosado al plenario, que la señora Guarín Pulecio haya ejercido su derecho de opción de compra del inmueble, y mucho menos que se encuentre al día en el pago de la renta.

Así las cosas, al no haberse acreditado la prosperidad de los medios de defensa invocados, no queda otro camino que el de conceder las pretensiones de la demanda, puesto que no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde el 29 de octubre de 2017, y la mora en la cancelación de estos, está consignada en el literal b de la cláusula décima quinta del contrato de leasing No. 108-009, como causal suficiente para finiquitar el vínculo contractual, razones por las cuales, se declarará la terminación de este y se ordenará la restitución del bien inmueble a la demandante.

Finalmente, se condenará en costas a la convocada ante la prosperidad total de las pretensiones. Como agencias en derecho, con fundamento artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se ordenará el pago de la suma de \$2.000.000.

## **DECISIÓN**

En mérito de las motivaciones que preceden, el **JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, 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 la adquisición de vivienda familiar No. 108009, que inició el 29 de diciembre de 2011, y fue suscrito por Helm Bank S.A., hoy Itaú Corpbanca Colombia S.A., como el banco, y Martha Lucette Guarín Pulecio, como la locataria, y recae sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 92 No. 20 – 50 Apto 404, el cual se encuentra identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C387636.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien mencionado en el numeral primero, a favor de la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades, al señor Juez Civil Municipal de Bogotá, o quien haga sus veces, a través del Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales, a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso y pertinentes, anexando copia de los linderos.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a Martha Lucette Guarín Pulecio, ante la prosperidad total de las pretensiones. Como agencias en derecho, con fundamento artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se ordenará el pago de la suma de \$2.000.000. Liquídense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

NOP

La presente providencia se notifica por estado electrónico No. 23 de 4 de septiembre de 2020.

**Firmado Por:**

**CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**13d31f28fb2c2ba03e632bdacf48920c5fd18bee1c711a82a26dc00692e72f39**

Documento generado en 03/09/2020 03:02:42 p.m.