

Al Despacho del señor Juez, informando que la parte demandada se encuentra debidamente notificada del auto admisorio de la demanda, quien propuso las excepciones denominadas “Los hechos junto con pretensiones de la demanda no son equivalentes al contrato de leasing habitacional”, “Caso fortuito o fuerza mayor” y “teoría de la imprevisión”, las cuales fueron descorridas oportunamente por la parte actora. Se advierte que las partes no solicitaron la práctica de pruebas.
Bucaramanga, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL
CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Se encuentra al Despacho para dictar sentencia que ponga fin a la instancia, el presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING** promovido por **BANCOLOMBIA S.A.**, por intermedio de apoderado judicial contra **RAMIRO PORTILLA PORTILLA**.

Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que el demandado se opuso en el término de traslado de la demanda y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral segundo del artículo 278 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

1. DEMANDA

Con la presentación de la demanda la parte actora solicitó se declare el incumplimiento del contrato de leasing habitacional No. 161175 celebrado entre las partes, teniendo como fundamento para ello la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020, en relación con el siguiente bien: *Un bien inmueble ubicado en la Calle 6AN No. 2-50 Apartamento 504, piso 5 del Edificio Villas de Palermo del municipio de Piedecuesta e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-59896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.* De igual forma solicita se efectúe la restitución del inmueble a la parte demandante y se condene en costas a la parte demandada.

Como sustento de sus pretensiones señaló que el demandado, como locatario, suscribió el día 21 de enero de 2014 un contrato de leasing habitacional No. 161175 con LEASING BANCOLOMBIA hoy BANCOLOMBIA S.A. en virtud del cual recibió a título de arrendamiento comercial el bien inmueble ya relacionado, en el cual se pactó el pago de un canon, pagadero mes vencido durante 180 meses, siendo el primero a partir del día 06 de marzo de 2014.

Señaló que el demandado adeuda al demandante los cánones correspondientes desde el mes de marzo de 2020.

2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Por reunir la demanda los requisitos legales exigidos por los Art. 82 y 384 del C. G. P. fue admitida por auto calendado el 12 de agosto de 2020; la parte demandada **RAMIRO PORTILLA PORTILLA** se notificó por conducta concluyente del proveído en mención, quien contestó la demanda proponiendo como excepciones de mérito las que denominó “LOS HECHOS JUNTO CON PRETENSIONES DE LA DEMANDA NO SON EQUIVALENTES AL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL”, “CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR”, “TEORIA DE LA IMPREVISION”, “COBRO DE LO NO DEBIDO” Y “ABONO AUTOMÁTICO”.

3. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrá sentencia de mérito en cuanto concurren a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidades que impidan poner fin al pleito con sentencia de mérito.

El Decreto 913 de 1993, definió en su artículo segundo el leasing financiero con base en las costumbres y practicas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera: *“Entiéndase 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 periodo una opción de compra.”*

Ahora bien, el contrato que nos ocupa es un contrato de leasing habitacional, que es una modalidad de leasing financiero, el cual, conforme lo dispuesto en la ley 795 de 2003, es aquel contrato mediante el cual un agente de crédito, autorizado para ejercer ese tipo de operaciones, adquiere la propiedad de un inmueble cuya tenencia entrega a una persona con el propósito de que esta lo utilice para su vivienda.

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Sobre este último ítem, que es uno de los puntos de inconformidad de la parte demandada, en el sentido de indicar que en el contrato suscrito por las partes jamás se pactaron cánones de arrendamiento, debe precisarse que no le asiste razón al apoderado de la pasiva, pues en el numeral 8 del contrato de leasing habitacional¹ se precisó cómo se determinaba el canon que debía pagar el locatario durante el plazo pactado, como se observa a continuación:

¹ Página 27 anexos

8. CANON. El canon del contrato, se determina teniendo en cuenta la sumatoria de los desembolsos realizados por LEASING BANCOLOMBIA durante el período de construcción, fabricación o adquisición, esta sumatoria será el valor presente para generar un plan de pagos estimado, calculado teniendo en cuenta el plazo de la operación, modalidad y periodicidad de pago, el valor de la opción de compra y la tasa de interés aplicable en la fecha de iniciación del plazo del contrato. Los abonos extraordinarios que realice EL LOCATARIO al valor del presente contrato de leasing habitacional, salvo que expresamente elija otro orden de aplicación, se reflejarán de la siguiente forma: a. Un menor valor del canon periódico b. Una reducción del plazo del contrato. c. Un menor valor de la opción de compra.

De igual manera, revisada la página 36 de los anexos de la demanda, se advierte que se establece un número de cuotas, así como el valor del canon, como se observa a continuación:

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 161175					
ANEXO DE INICIACION DEL PLAZO					
Cuota	Fecha	Vr. Canon	Abono Capital	Costo Financiero	Canon Extra
0	06/02/2014	47.000.000	47.000.000	0	
1	06/03/2014	1.094.662	173.662	921.000	

Así las cosas, el argumento expuesto por el apoderado de la parte demandada se aparta de la realidad, pues en nada se compadece con lo que claramente se encuentra establecido en el contrato de leasing habitacional, por lo que la primera excepción propuesta no está llamada a prosperar.

Continuando con el análisis, debe recordarse que por disposición del artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

De acuerdo a lo señalado, tenemos que el contrato de leasing habitacional No. 161175 aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

Con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo con los parámetros previstos en la ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de leasing No. 161175 y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde mes de marzo de 2020.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la cláusula VEINTE del contrato (Terminación del contrato), sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula VEINTINUEVE, el locatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso o de incumplimiento de las obligaciones pactadas, de manera que incurrió en mora por el solo retardo del pago.

Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad mensual, tal como lo indica la cláusula octava (canon) y como se desprende de los anexos del contrato.

La parte actora aseveró que el demandado se encontraba en mora en el pago de los cánones pactados, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP). El extremo demandado pretendió controvertir dicha aseveración trayendo para el efecto dos (2) pantallazos; el primero referente a una certificación expedida por la parte actora sobre el estado de cuenta del contrato de leasing habitacional, en el que se detalla que éste se encuentra en mora en el pago de los cánones pactados desde el mes de noviembre de 2020, sin que se demuestre que al momento de iniciarse el presente proceso no se encontrara en mora. No sobra advertir que contrario a lo pretendido por el apoderado de la parte pasiva, con la prueba allegada se ratifica y se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

El segundo pantallazo hace referencia al movimiento de la cuenta del demandado, en el que se indica la existencia de un saldo en su cuenta y con lo que pretende su apoderado dar a entender que la entidad financiera no realizó los débitos automáticos autorizados por su poderdante. Al respecto debe indicarse que con la prueba allegada se demuestra simplemente la existencia de un saldo a favor del demandado que no alcanza a llegar a los \$700 mil pesos aproximadamente, valores que no alcanzan a cubrir el valor de los cánones adeudados. De igual forma, con dicha prueba se ratifica que el demandado, a pesar de que tenía claro que la entidad demandante no le realizaba los débitos automáticos autorizados, no intentó hacer los pagos de forma directa en las instalaciones de la entidad financiera o a través de otro tipo de transacciones como transferencias o pagos a través de las diferentes plataformas dispuestas para tal fin por la entidad acreedora.

Se desestiman por ello las excepciones de abono automático y cobro de lo no debido.

El demandado también propuso la excepción denominada “FUERZA MAYOR”, para lo cual indicó que la pandemia originada por el COVID19 y que conllevó a que el mundo entero fuese confinado, ocasionó una disminución en sus ingresos que no le permitieron cumplir a cabalidad las obligaciones adquiridas con la entidad demandante.

Sobre el particular debe indicarse que la situación expuesta no lo exime del pago de sus obligaciones dinerarias. En torno a este punto recuérdese que en virtud de lo previsto en el artículo 1567 del Código civil las cosas de género, como el dinero, no se extinguen

y en consecuencia no es posible exonerarse del pago de obligaciones dinerarias aludiendo a una eventual fuerza mayor o caso fortuito.

Ahora bien, la legislación ha contemplado diversos mecanismos de los que pueden hacer uso los particulares frente al advenimiento de situaciones de insolvencia como las que describe el demandado. Entre otros, encontramos el procedimiento de negociación de deudas para la persona natural no comerciante, previsto en los artículos 531 y subsiguientes del CGP o el proceso de reorganización para la persona natural comerciante, contemplado en la ley 1116 de 2006.

Lo cierto es que en el presente proceso no existe constancia de que se hayan accionado tales herramientas.

Tampoco son de recibo los argumentos relacionados con la teoría de la imprevisión por cuanto, al haberse mantenido el valor del canon, no resulta posible predicar que la prestación a cargo del locatario se haya alterado de forma tal que se haya convertido en una carga excesivamente onerosa. Es probable que la pandemia haya ocasionado dificultades para el pago, no obstante, ello no equivale a que la prestación haya pasado de ser "llevadera" a "excesivamente onerosa". Si el valor del canon se mantuvo, tal y como se pactó en el contrato, no estamos frente al supuesto previsto en el artículo 868 del Código de Comercio. Por otra parte, si bien la pandemia es un hecho notorio en Colombia, las dificultades derivadas de dicha situación deben probarse, lo cual se echa de menos en el presente proceso.

Resáltese además que el artículo 3 del decreto 579 de 2020, indicó las reglas que se debían seguir para el pago de los cánones de arrendamiento durante el confinamiento ordenado por el gobierno nacional con ocasión de la pandemia por covid19; más exactamente entre el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, entre las cuales se destaca el arreglo directo entre las partes.

Frente al punto se observa que a pesar de la reactivación económica y social que comenzó a darse en el país con posterioridad al 30 de junio de 2020, el demandado no demostró que se hayan realizado acercamientos con el demandante para el pago de los cánones adeudados; incluso con las pruebas por él mismo allegadas se demuestra que nunca ha existido un verdadero interés del demandado en pagar los cánones adeudados.

Así las cosas, no son de recibo los argumentos del extremo pasivo según los cuales las dificultades económicas derivadas de la pandemia, así como la no realización de débitos automáticos, impedían la declaratoria de incumplimiento del contrato de leasing suscrito entre las partes y que dio origen a este proceso.

Por lo brevemente discurrido, se declararán no probadas las excepciones de mérito esgrimidas por el extremo pasivo.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional No. 161175 celebrado entre el **LEASING BANCOLOMBIA S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A. y RAMIRO PORTILLA PORTILLA**, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato el demandado recibió a título de leasing habitacional el bien siguiente bien: *Un bien inmueble ubicado en la Calle 6AN No. 2-50 Apartamento 504 del Edificio Villas de Palermo del municipio de Piedecuesta e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-59896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.*

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material a **BANCOLOMBIA S.A.**, del bien inmueble relacionado en el numeral anterior, en un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído.

CUARTO: Cumplido lo anterior, sin que se haya verificado la entrega material del bien mueble objeto de restitución, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 37 del Código General del Proceso, se dispone **COMISIONAR** a la **ALCALDIA DE PIEDECUESTA**, otorgándole facultades para subcomisionar, para que adelante la diligencia de entrega material del bien mueble objeto de restitución a la parte demandante **BANCOLOMBIA S.A.** Para lo anterior, líbrese por secretaría el despacho comisorio respectivo.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada **RAMIRO PORTILLA PORTILLA**, en favor del demandante **BANCOLOMBIA S.A.** Tásense y liquídense por secretaría.

SEXTO: Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

**Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander**

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: **bce83b6d1e5d3951c8a09e73cff3f318c3d7c111a74fe3d7fa0a7ca4a8049c6e**
Documento generado en 26/05/2022 02:20:12 PM

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