

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., julio veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021).

Expediente. 11001 3103 022 2019 00101 00ok

Se procede a proferir sentencia anticipada conforme lo prevé el artículo 278 del Código General del Proceso.

#### I. ANTECEDENTES

1.1. El Banco Davivienda S.A, por intermedio de apoderada, presentó demanda Verbal de Restitución de Tenencia contra Germán Alberto Herrera Riveros, pretendiendo, en síntesis:

a) Que se declare terminado el contrato de leasing habitacional de vivienda urbana<sup>1</sup>, del inmueble ubicado en la carrera 36 A No. 54 – 17 apto 203 garaje 45 deposito 16 Edificio Enrique Agustín Nuñez Olarte identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1896396 – 50C1896375 – 50C-1896333 cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 2733 del 04 de mayo de 2017 celebrados entre Herrera Riveros German Alberto, como locatario a término definido, por incumplimiento en el pago de lo cánones pactados, a partir del mes de 30 junio de 2017.

b) Que se condene a los demandados, a restituir a la parte actora el inmueble descrito en el literal anterior.

---

<sup>1</sup> Folio 3 y siguientes expediente digital.

1.2. Las anteriores pretensiones se basan en los hechos que a continuación se sintetizan:

a) Afirma la apoderada de la parte actora que entre la parte demandante y demandada se suscribió documento privado de fecha 31 de mayo 2017 consistente en un contrato de leasing habitacional No. 060000070008553348, en el que Banco Davivienda funge como entidad autorizada con atribuciones de arrendador y el demandado es el locatario arrendatario del inmueble ubicado en la carrera 36 A No. 54 – 17 apto 203 garaje 45 deposito 16 edificio Enrique Agustín Nuñez Olarte, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1896396 – 50C1896375 – 50C-1896333 medidas y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 2733 del 04 de mayo de 2017 de la Notaria 62 del Circulo de Bogotá D.C.

b) Indica que el contrato de arrendamiento (leasing habitacional) se celebró por la suma de \$ 218.000. 000.oo, por el término de 240 meses contados a partir del 30 de junio de 2017, con un valor de canon de arrendamiento de \$ 2.380. 000.oo el cual debía pagarse cada mes vencido hasta completar el valor del contrato celebrado.

c) Sostiene que durante el plazo pactado en el contrato se pagaría mensualmente al demandante intereses remuneratorios a la tasa de interés de 12.05% EA.

d) Manifiesta que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el desde el 30 de junio de 2018.

e) Afirma que la pasiva renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora.

f) Señala que a pesar de los requerimientos hechos al locatario, este no ha cancelado el valor de los cánones atrasados, sobre los cuales debe cobrarse intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada, desde el vencimiento respectivo.

h) Por último, manifiesta que el valor total de los cánones adeudados hasta el 12 de febrero de 2019 ascienden a la suma \$19.040.000.oo.

1.3. Después de admitida la demanda, esta fue notificada a la pasiva por aviso, quien en tiempo se refirió sobre los hechos, se opuso a las pretensiones y formuló las siguientes excepciones de mérito.

“No haber realizado el desahucio en legal forma al arrendatario”, fundamentada en que no existe prueba o soporte que efectivamente demuestre que se dio cumplimiento a lo ordenado en el Código de Comercio artículo 520, para así dar por terminado el contrato de arrendamiento.

“Violación al debido proceso”, apoyada en que no ha renunciado a los requerimientos ordenados en la ley, por ende, existe una vulneración al debido proceso.

“Abuso de posición dominante”, señala en este medio exceptivo que la ley prevalece a los deudores que hayan entregado inmuebles en dación en pago para ser titulares del contrato con el fin de readquirir el inmueble.

Por último, propone las exceptivas nominadas “excepción de inconstitucionalidad”, “nulidades absolutas de los contratos de leasing habitacional originados en el abuso de posición dominante”, “inexigibilidad del leasing en proceso de restitución de bien inmueble”, “inepta demanda y la genérica”, pero sin soporte argumentativo.

1.4. En el término de traslado, la actora indicó que la parte demandada no acreditó el cumplimiento del requisito ordenado en el inciso 2° del numeral 4° artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, la cancelación de los cánones de arrendamiento adeudados para que pudiera ser oído en el presente asunto teniendo en cuenta que la causal invocada es la mora en el pago. Añadió que las excepciones no tienen fundamento dado que no se está acudiendo a un proceso diferente al ordenado en la ley arts. 384 y 385 C.G.P, para el caso en concreto un proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble dado en arrendamiento financiero y leasing, en el que se pretende la terminación del contrato por incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes.

Asegura que el Leasing Habitacional es en esencia un contrato de arrendamiento de un inmueble con opción de compra al final del plazo, y que por tanto, la entidad demandante solo ha hecho uso de sus derechos consignados en el contrato de leasing, estipulación que se realizó bajo presunción de capacidad, libertad y voluntad contractual de las partes.

## II. CONSIDERACIONES

2.1. El artículo 278 del Código General del Proceso prevé que: “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar (...)”, siendo inocuo agotar las etapas subsiguientes, máxime cuando sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC132-2018, avalo dicha postura<sup>2</sup>.

Aunado lo anterior, respecto a la oportunidad de proferir dicha actuación, la citada corporación, en una decisión más reciente, dejó por sentado que: “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, es importante destacar que se observan satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto este Despacho es competente para conocer del asunto, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y

---

<sup>2</sup> “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 innecesarias, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados 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”.

legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

2.2. La restitución de bienes arrendados en virtud de un contrato de leasing, es el instrumento judicial idóneo para recuperar la tenencia de las cosas dadas en alquiler, entre otras causales, por el incumplimiento del pago de las rentas convenidas en el citado contrato, siendo presupuesto del éxito de las pretensiones, la prueba de la relación contractual, la legitimidad de los intervinientes y la viabilidad y firmeza de la causal esgrimida.

Por ello, es de recordar, que el arrendamiento financiero, se encuentra regulado en el Artículo 2º del Decreto 913 de 1993, y lo define en los siguientes términos:

“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 arrendamiento 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 arrendamiento 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”.

Ahora bien, memórese que el artículo 385 del C.G.P. señala que a la restitución de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento – contrato de leasing – le aplicarán las reglas estatuidas en el artículo 384 ibídem, precepto legal que en su numeral 1º enseña: “A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial quisiera sumaria”

Conforme con las anteriores premisas, es claro entonces, que mediante el proceso que aquí se adelanta, puede el banco demandante solicitar la terminación del vínculo contractual así como la restitución de la tenencia del inmueble que entregó a la parte demandada mediante

contrato de leasing; bastándole al actor para que dicha petición salga avante, demostrar los siguientes presupuestos axiológicos: I) Acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento financiero y respecto del bien a que se contrae la demanda y; II) Comprobar que la parte pasiva arrendataria se encuentra inmersa en la causal de restitución que se invocó en el libelo introductorio.

2.3. Abordando el tema en específico, en lo que atañe al cumplimiento de los presupuestos de la acción, debe decirse que:

2.3.1. La celebración y vigencia del contrato de arrendamiento financiero leasing **No. 06000007000855348** respecto de los bienes objeto de litis se encuentra plenamente acreditada con los documentos que obran a folios 2 a 13 del expediente (documento 01 híbrido digital), los cuales valga resaltar, no fueron tachados ni redargüidos de falso, por lo cual se convirtieron en plena prueba y con éstos se demuestra la existencia de la relación jurídica entre las partes y las obligaciones recíprocas como la de conceder el uso y goce de una cosa, de un lado, y la de pagar por ese goce o servicio, de otro.

2.3.2. La legitimación tanto por activa como por pasiva, deviene igualmente del citado convenio, en el cual figuran como arrendador la entidad financiera Banco Davivienda S.A, y como arrendatario locatario, el aquí demandado German Alberto Herrera Riveros.

2.3.4. En relación con la causal invocada para impetrar la restitución, esto es, el incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento señalados en el escrito de demanda, justamente en el los hechos 4 y 7, vale la pena anotar, que, dentro del clausulado del contrato de marras, la parte demandada se obligó a pagar al locador un canon mensual variable a partir del día 30 de junio del año 2017, por cada periodo vencido<sup>3</sup>. Así mismo, los contratantes acordaron que sería causal de terminación del contrato, el simple hecho que la sociedad locataria incurriera en mora en el pago de cualquiera de las obligaciones por ella contraídas (Cláusula vigésima sexta del contrato de leasing).

Ello implica que en el marco de dicho convenio y de cara a la negación indefinida de la arrendadora -la cual está exenta de prueba a

---

<sup>3</sup> Véase las cláusulas 3, 4 y 8. de las condiciones generales del contrato de leasing N°06000007000855348, suscrito por las partes el día 31 de mayo del año 2017.

voces del artículo 167 del C. G. del P.-, la causal alegada por el banco demandante se haya estructurada; toda vez que, al plenario no se arrimó una sola prueba del pago de los emolumentos que se dijeron se encontraban en mora<sup>4</sup>.

#### 2.3.5. Respecto de las exceptivas se dirá:

“No haber realizado el desahucio en legal forma al arrendatario”, necesario es relieves que tal figura no aplica al caso concreto.

Lo anterior, pues el desahucio como aviso previo de la terminación de la relación tenencial y consecuente restitución, es regulado por el artículo 520 del C. Co. y es exigible únicamente en los contratos de arrendamiento de establecimientos de comercio cuando se configuran las causales 2o. y 3o. del artículo 518, estas son: “2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”. Precisamente, la norma excluye la hipótesis contemplada en el numeral 1) que hace referencia a “cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”.

De cara a ese marco normativo, no hay duda de que la defensa propuesta está llamada al fracaso, en tanto el contrato objeto de este juicio recae sobre una vivienda y es de leasing, sumado a que, el trámite -como se dijo- se adelanta a razón del incumplimiento atribuido al arrendatario.

“Violación al debido proceso” tampoco es un argumento con capacidad de frustrar lo pedido, si en cuenta se tiene que en la cláusula vigésima octava el locatario renunció a los requerimientos para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas, siendo tal estipulación ley para las partes, acorde a lo previsto en el artículo 1602 del C. C.

---

<sup>4</sup> Téngase en cuenta que, de conformidad con las estipulaciones concertadas por las partes, al demandante le bastaba con afirmar la demora injustificada en el pago, entre tanto que el demandado le asistía el deber probar que tal demora no existió ó que de existir, fue consentida por el locador, o simplemente que aquella no se produjo por causa suya (, numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.).

“Abuso de posición dominante”, es una hipótesis que no se verifica y que tampoco se acreditó pese a la carga que el artículo 167 del C. G. del P. le impone al demandado, siendo la alegación consistente en que el banco no consultó la capacidad de pago del futuro locatario insuficiente para enervar las pretensiones, máxime si el mismo suscribió el negocio sin salvedades de tal tipo.

“Excepción de inconstitucionalidad”, “nulidades absolutas de los contratos de leasing habitacional originados en el abuso de posición dominantes” son meras afirmaciones carentes de apoyo probatorio, que tampoco tienen entidad de prosperar.

“Inexigibilidad del leasing en proceso de restitución de bien inmueble”, corre la misma suerte, sin que sobre anotar que en efecto el contrato base de la acción es de leasing, no obstante, debido a que cuenta con los elementos esenciales del arrendamiento se aplican en principio las normas que regulan este último, sin perjuicio de las especiales que le correspondan, todo lo cual lo ha dilucidado la jurisprudencia civil.

“Inepta demanda” consiste en una defensa de carácter formal y que estatuye el C. G. del P. como previa, dado que no está dirigida a atacar las pretensiones o el fondo del asunto, luego también deberá negarse, máxime si no es cierto que no se hallen determinados los bienes objeto de la acción, pues su ubicación y linderos está plenamente identificada tanto en el contrato de leasing como en la escritura pública 2733 de mayo 4 de 2017 que acredita su adquisición.

“La genérica”, baste decir que no se observa la configuración de algún hecho que constituya excepción y pueda ser declarado de oficio en los términos contemplados por el artículo 282 del C. G. del P.

Finalmente, la alegada ilegalidad en la conducta de la parte actora por la suspensión de servicios públicos, además de ser un hecho no acreditado, no desvirtúa el incumplimiento endilgado a la parte demandada.

3. Finalmente, demostrado el supuesto fáctico en el cual sustentó el banco demandante su escrito introductorio, se impone acceder a la pretensión de terminación del vínculo arrendaticio, así como a la solicitud de restitución del inmueble entregado a razón de tal; todo con

la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandada a tono con el numeral 1 del artículo 365 del C. G. del P.

## DECISIÓN

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

### III. RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**SEGUNDO:** Acceder a las pretensiones, y en consecuencia, declarar terminado el contrato de Leasing Financiero No. No. 060000070008553348 de fecha 31 de mayo de 2017 suscrito entre la entidad financiera Banco Davivienda S.A y el demandado German Alberto Herrera Riveros.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado German Alberto Herrera Riveros restituya a Banco Davivienda S.A. dentro de 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien mueble determinado y relacionado en el contrato y en las pretensiones de la demanda cuyas identificaciones y características se encuentran consignadas en esas piezas procesales.

**CUARTO:** Para el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral anterior se comisiona a los señores Jueces Civiles Municipales y/o al Alcaldía Local de la Zona de esta ciudad, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y documentación necesaria.

**QUINTO:** Se condena en costas procesales a la demandada. Tásense. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de 2 s.m.m.l.v.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**

**DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO  
JUEZ  
JUEZ - JUZGADO 022 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE  
BOGOTA, D.C.-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:

**95718e3610fbd8b48cc57fbe5130445914fb2e69868bdfc66a83d9fec0a7da  
55**

Documento generado en 21/07/2021 01:19:39 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**