

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., julio veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021).

Radicación 11001 3103 022 2020 00279 00ok

ASUNTO

Sentencia anticipada (art. 278 num. 2 C. G. del P.).

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda de restitución de tenencia impetrada por BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante apoderado judicial, en contra de SAMUEL CHACÓN GONZÁLEZ.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda.

1.- El día 21 de noviembre de 2016, el demandante adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40691252.

2.- Sobre dicho inmueble las partes celebraron un contrato de LEASIG HABITACIONAL el día 7 de diciembre de 2016, pactando un canon de arrendamiento de dos millones cuatrocientos veinticinco mil pesos con cero centavos (\$ 2´425.000,00), por un término de doscientos cuarenta (240) meses, tiempo en el cual el locatario podría optar por la compra del bien.

3.- El pago del canon acordado debía realizarse los días 7 de cada mes vencido, pero el locatario incurrió en mora desde el día 7 de noviembre de 2019.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, el demandante solicita:

1. Se declare terminado el contrato de leasing habitacional No. 06000468200075931, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.
2. Se ordene al demandado en favor de la parte actora, la restitución del inmueble otorgado a consecuencia del contrato leasing e identificado previamente.
3. Se imponga condena en costas a la parte demandada.

TRÁMITE PROCESAL

I. Admisión de la demanda

Mediante auto del 29 de octubre de 2020¹, el Despacho admitió la demanda y ordenó dar traslado de la misma a la parte demandada.

II. Excepciones de mérito².

- Abuso de la posición dominante:

Sobre esta exceptiva propuesta, la parte pasiva expone varios argumentos, los cuales se resumen en:

1. Que el contrato firmado no puede asimilarse a un contrato de arrendamiento, y no hay intención de la parte demandada de trasladar el dominio del inmueble.
2. Que por falta de reglamentación aplicable no puede perderse el precio ya pagado, de manera que debe aplicarse la excepción de inconstitucionalidad.

¹ Pdf 04

² Pdf 12

3. Que el contrato de leasing no presta mérito ejecutivo, puesto que el demandado suscribió pagarés previamente, los que no se le devolvieron una vez realizada la dación en pago.
4. Que el contrato fue firmado con espacios en blanco en lo concerniente al valor del canon mensual y del canon de la cláusula décima, sin firmar carta de instrucciones. Por lo tanto, al llenarlo, el banco, hace uso de una posición dominante.
5. El plazo del contrato es excesivo, dado que, en la cuota 130 su representado ya hubiese pagado el doble del valor de la obligación.
6. Hay una cláusula abusiva, dado que, el demandado trasladó a la demandante el dominio del inmueble, como se observa en la escritura allegada.

- **Las genéricas que surjan del debate procesal.**

Solicita se declaren probadas las excepciones que surjan en el proceso.

III. Traslado de las excepciones³:

Dentro del término otorgado, la entidad financiera recorrió oportunamente el traslado de las excepciones propuestas, oponiéndose a su prosperidad.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos procedimentales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de

³ Pdf 17

demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico:

Considera el Despacho que el problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer **(i)** si se acreditó la existencia de un contrato de leasing habitacional entre las partes, **(ii)** si se acreditó el incumplimiento del demandado que amerite la terminación de la relación tendencial y la restitución del predio, **(iii)** si el contrato o sus cláusulas revelan la posición dominante denunciada, y además, abonos realizados en los años 2020 y 2021 desvirtúan el anotado incumplimiento; interrogantes todos que guardan coherencia con los presupuestos de la acción y con las excepciones de mérito propuestas.

Base legal y jurisprudencial:

Es sabido que la acción de restitución de tenencia de bienes arrendados en virtud de un contrato de leasing, es el instrumento judicial idóneo para recuperar la tenencia del bien dado en alquiler, entre otras causales, por el incumplimiento del pago de las rentas convenidas en el citado contrato, y cuyos presupuestos de la acción son, la prueba de la relación contractual, la legitimidad de los intervinientes y la viabilidad y firmeza de la causal esgrimida.

A fin de analizar los mencionados requisitos vale recordar, que el arrendamiento financiero, se encuentra regulado en el Artículo 2º del Decreto 913 de 1993, y lo define en los siguientes términos:

“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 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 Código General del Proceso señala que a la restitución de tenencia de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento – contrato de leasing - aplicará las reglas estatuidas en el artículo 384 ibídem, precepto legal que en su numeral 1° 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”*

Caso concreto:

1. Descendiendo sobre el sub lite, encuentra el Despacho que la relación contractual -leasing financiero- se encuentra acreditada con el contrato anexo a la demanda⁴, suscrito por las partes aquí comparecientes, que no fue puesto en duda en el presente trámite.

Igualmente, se observa que el demandante alegó como causal de terminación del contrato y en consecuencia la restitución del inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento del contrato de leasing habitacional No. 06000468200075931, desde el día 7 de noviembre de 2019, obligación principal a su cargo tal y como lo establece el artículo 2 del decreto 913 de 1993 y el mismo artículo del decreto 1787 de 2004, que así mismo se reproduce de la cláusula cuarta del negocio que vincula a las partes. Ahora bien, esa manifestación constituye una negación indefinida que no requiere prueba de conformidad al artículo 167 del C.G.P. y la cual no fue desvirtuada por el extremo pasivo.

Ha de aclararse en este punto que, si bien el demandado al momento de contestar la demanda indicó que había realizado abonos a la deuda en los años 2020 y 2021, y lo cual fue admitido por la entidad bancaria demandante, dichos “abonos” no constituyen

⁴ Pdf 01 pág. 5 a 15

fundamento suficiente para desvirtuar la mora que declara el actor, por el contrario, corrobora dicha afirmación.

En cuanto a la excepción planteada y denominada como “abuso de la posición dominante”, desde ya el Despacho observa que la misma no tiene vocación de prosperidad, por los motivos que se esgrimen a continuación.

Obsérvese que contrario a lo manifestado por el demandado (i) el Banco Davivienda S.A. es quien ostenta la propiedad del inmueble objeto de la presente controversia, y no el demandado como asegura su apoderado, dado que este último solo tiene el uso y goce del mismo, tal como lo demuestra la escritura pública allegada, el certificado de libertad y tradición, así como también el contrato de leasing, (ii) no constituye un abuso por parte del demandante mantener el dominio del inmueble hasta tanto no se cumpla con la totalidad del contrato, dado que, como ya se vio anteriormente, ese es uno de los elementos propios y esenciales de dicho acuerdo (durante el término del contrato se concede el uso y goce del bien al locatario, quien tiene la opción de compra al término del mismo), lo cual fue consentido por el demandado.

Prosiguiendo, se aclara al demandado que el presente trámite es para la terminación del acuerdo al cual llegaron las partes y la restitución del inmueble dado en tenencia a consecuencia de éste, por lo tanto, aquí no hay lugar a estudiar si dicho contrato presta o no mérito ejecutivo, pues tal análisis es propio del juicio ejecutivo.

Ahora bien, en cuanto a la manifestación realizada sobre la pérdida del valor pagado por concepto de precio, basta con decir que contrario a lo alegado, sí hay norma que regula la liquidación del contrato, como se observa en el artículo 7 del decreto 1787, así mismo fue regulado, también, por la cláusula vigésima sexta del tan mencionado contrato. Por lo tanto, corresponde a las partes llevar a cabo dicha liquidación, la cual valga aclarar, no es objeto de pronunciamiento de este Juzgado, al estar el asunto limitado a la terminación del convenio y restitución del inmueble.

A propósito de la aseveración realizada, en punto de que el demandado firmó el contrato con espacios en blanco, y da a entender que su contraparte llenó los mismos de una forma no convenida y/o arbitraria, la misma no tiene ningún sustento probatorio (art. 167 ibídem), y por el contrario -resáltese- el libelista al contestar la demanda y pronunciarse sobre los hechos indicó que el tercero era cierto (donde se indica el valor del canon) sin haber efectuado objeción alguna, por lo que no se entiende por qué más adelante aduce o da a entender que ese no era el valor del canon convenido.

Sobre las cláusulas de plazo “sobredimensionadas”, estima esta juzgadora que tampoco se ve abuso del derecho en las mismas, partiendo de que , se reitera de nuevo, no se allegó prueba que sustentara dicha afirmación, y más allá de eso, ha de tenerse en cuenta que el presente es un contrato de leasing financiero y no, un préstamo a plazos, de manera que al contratante le están cobrando (i) un interés remuneratorio, (ii) el valor de la opción de adquisición, la cual fue diferido durante el término del contrato, (iii) el valor de los cánones, y (iv) la prima de seguros, tal como se estipuló en la cláusula cuarta del contrato, por lo que se justifica dicho cobro a voces del artículo 1602 del C. C. , independientemente si ahora al locatario le parece exorbitante.

Por último, es de resaltar que al tratarse de un contrato comercial (Num.4, art. 20 C.Co), le es aplicable el artículo 870 ejusdem, el cual permite la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones, tal como sucede en el presente caso. Al igual que las normas especiales, como es la establecida en el inciso trece del artículo 7 del decreto 1787, en la cual indica que la entidad autorizada puede dar aplicación a dicho artículo cumplidos (90) días a partir de la cesación de pagos, prerrogativa que se cumplió, si se tiene en cuenta que la mora data del 7 de noviembre de 2019 y la demanda se interpuso hasta el 18 de septiembre de 2020, también lo acordado por las partes conforme al contrato allegado, específicamente en las cláusulas vigésima, vigésima quinta y vigésima sexta.

De modo que se observa plenamente que el demandado incumplió sus obligaciones contractuales, y no hay motivo alguno que impida acceder a las pretensiones de la parte actora, y en consecuencia

declarar la terminación del contrato “leasing habitacional”, así como a la restitución del inmueble dado en tenencia.

2.- Por todo lo mencionado, se declarará el fracaso de los medios exceptivos y el éxito de las pretensiones por mora en el pago del canon estipulado en el contrato de leasing. Sumado a ello, se impondrá condena en costas a la parte demandada por disposición del numeral 1 del artículo 365 del C. G. del P.

DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Veintidós (22) Civil Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones.

TERCERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de leasing habitacional suscrito el día 07 de diciembre de 2016 entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y SAMUEL CHACÓN GONZÁLEZ, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40691252 de Bogotá D.C., por mora en el pago del canon.

CUARTO: ORDENAR a SAMUEL CHACÓN GONZÁLEZ a que restituya el bien atrás identificado al BANCO DAVIVIENDA S.A., en el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Téngase como agencias en derecho la suma de \$908.600. Líquidense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
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:

**3e33bba29babf2d31e7d4f4ec4ca9f2cb4e63969fee3a04be08cd8c0fb
3c9f67**

Documento generado en 28/07/2021 03:37:10 PM

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