

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO VERBAL RADICADO: 08001-31-53-007-2020-00109-00, DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A. DEMANDADO: GUILLERMO JOSE DEL TORO MOLINARES

En la ciudad de Barranquilla a los siete (07) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020) procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la terminación de contrato de leasing habitacional No 192723, correspondiente al activo apartamento 6A garajes 6 y 7 de uso exclusivo común edificio porta rossa situado en carrera 57 No. 94-73 de la ciudad de barranquilla, identificado con Matricula Inmobiliaria 040-514930, en virtud del incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de cánones de 27 de enero de 2020, 27 de febrero de 2020, 27 de marzo de 2020, 27 de abril de 2020, 27 de mayo de 2020, 27 de junio de 2020, 27 de julio de 2020 y los que causen a partir del 27 de agosto de 2020, durante la vigencia del proceso y del contrato; esta sentencia se emite en virtud del inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial la inexistencia de pruebas que deban ser decretadas y practicadas en este asunto.

La sentencia de marras se procede a dar por terminado el contrato de arrendamiento habitacional leasing No 192723, celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO absorbida hoy por BANCOLOMBIA S.A. y GUILLERMO JOSÉ DEL TORO MOLINARES, y como consecuencia de dicha terminación se ordene al demandado la restitución al demandante de los bienes inmuebles a que se refiere el contrato 192723, y que fueron dados a la demandada en virtud del contrato antes citado.

La parte demandada se notificó y presentó la excepción denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, siendo sustentada de la siguiente manera:

*“...El Gobierno Nacional a través de la Presidencia de la República y la Superintendencia Financiera de Colombia decretan una serie de medidas “alivios” para todos aquellos deudores del sistema financiero de Colombia, las cuales comprendían todo tipo de créditos, ya que los colombianos estaban en confinamiento general a raíz de la pandemia del Covid19 , dentro de esas medidas los créditos como los hipotecarios, leasing habitacional, de consumo, libre inversión y otros, se les ordenó a los bancos y entidades financieras que para los casos de leasing habitacional cuyos créditos estuvieran atrasados y las cuotas que se generaran se podrían cobrar en lo que restara del tiempo del leasing, o esos cánones se podrían prorrogar en el término del contrato.
De hecho, BANCOLOMBIA S.A. con otros productos que tengo como Sufi, tarjetas de crédito, me aplicó los alivios en forma automática...”*

Es preciso manifestar que de estas excepciones se les dio traslado a la parte demandante, tal como se desprende del correo electrónico aportado al expediente digital, pues el mismo también fue remitido al correo electrónico del apoderado judicial de la sociedad demandante (carengas@hotmail.com). Lo anterior de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Acorde a lo establecido en sentencia de tutela de segunda instancia proferida, el veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020), Radicación nº 47001 22 13 000 2020 00006 01, por la H. Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia es viable que en este estadio procesal se analice lo correspondiente a la negativa a decretar las pruebas solicitadas en el escrito de contestación de la demanda. Sobre este particular fue señalado en dicha providencia:

“...Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.

Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.

Dicho en otras palabras, si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables...”.

En este proceso, la parte demandada solicitó el decreto de las siguientes pruebas:

“...Se sirva oficiar a la Superintendencia Financiera de Colombia, para que informe al Despacho, si en el caso específico de esta demanda tenían que aplicarse los alivios ordenados por el Gobierno Nacional y taxativamente que debía hacerse cuando las cuotas (cánones) se encontraban atrasados.

Se sirva oficiar a la Oficina Jurídica de la Presidencia de la República de Colombia, para que informe al Despacho, si en el caso específico de esta demanda tenían que aplicarse los alivios ordenados por el Gobierno Nacional y taxativamente que debía hacerse cuando las cuotas (cánones) se encontraban atrasados...”.

Del análisis de las peticiones antes transcritas, esta agencia judicial no accederá a decretar las pruebas por informe solicitadas, por las siguientes razones:

- a. No se allegaron escritos por medio de los cuales la parte demandada hubiera ejercido el derecho fundamental de petición para obtener la información solicitada en el escrito de contestación de la demanda, lo cual ve en contravía de lo estipulado en el numeral 10º del artículo 78 del CGP en armonía con el inciso segundo del artículo 173 del CGP.
- b. No es útil para este proceso realizar los oficios solicitados como quiera que lo correspondiente a la información relacionada aplicación de los denominados “alivios” por parte de las entidades financieras en virtud de la pandemia del COVID se encuentra publicada en las páginas web de la superintendencia financiera y en la de cada establecimiento bancario en particular. Encontrándose así la misma en una base de datos pública la cual puede ser consultada por todas las personas interesadas.

CONSIDERACIONES

COMPETENCIA:

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita la terminación de contrato de leasing debido al no cumplimiento en los pagos de los cánones mensuales pactados.

PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar si ha habido incumplimiento del contrato de leasing habitacional por parte del locatario en virtud de haber éste incurrido en mora en el pago de los cánones pactados, siendo alegada como justificante el estado de emergencia económica declarado por el gobierno y la aplicación de los alivios financieros establecidos por el Gobierno nacional y las entidades financieras.

CASO CONCRETO

El artículo 2° del decreto 1787 de 2004, modificado por el artículo 4° del decreto nacional 3760 de 2008, modificado por el Decreto 2555 de 2010 libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2:

"...Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto..."

Así las cosas, el contrato de leasing es un contrato de carácter bilateral, en el cual las partes del mismo se obligan de manera recíproca, siendo la obligación del locatario el pago de los cánones que sean estipulados en el mismo y la de la entidad financiera autorizada la entrega de la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, al igual que conceder la opción de adquisición del inmueble al terminarse el plazo pactado en el contrato. Encontrándose la misma expresamente pactada en el literal b de la cláusula 13 del contrato de arrendamiento financiero leasing, siendo una causa de terminación unilateral literal C de la cláusula 20, ibidem.

Por ende, la obligación de pagar el canon pactado nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causal legales".

Tratándose de mora hay que indicar que el locatario se comprometió a cancelar los cánones en las formas indicadas con periodicidad y en las fechas pactadas para meses que constituyen el término de duración del contrato.

Ahora bien, en el presente caso tenemos que se suscribió un contrato de Leasing entre el demandado GUILLERMO JOSE DEL TORO MOLINARES con LEASING BANCOLOMBIA S.A, actual BANCOLOMBIA S.A., dándole inicio el 27 de Septiembre del 2016; a partir del 27 de enero del 2020 el demandado no ha pagado los cánones pactados en el contrato, el demandado alega que el no pago de los cánones se debe a la emergencia sanitaria por COVID-19 por tal motivo alude que el ente financiero BANCOLOMBIA S.A debió aplicar los alivios financieros estipulados por el Gobierno de manera automática, reconociendo así el no pago alegado como causal de terminación.

Con ocasión de la pandemia del COVID-19, la Superfinanciera ha expedido diversas Circulares Externas, siendo aplicable a este asunto, la Circular Externa 14 del 2020, a saber:

“...PRIMERA: Cuando en virtud de la implementación de las medidas a las que se refiere la Circular Externa 007 de 2020, las entidades establezcan políticas de modificaciones a las condiciones de los créditos, incluidos periodos de gracia o prórrogas, éstas deben ser estructuradas bajo las siguientes características:

- i. La tasa de interés no podrá aumentarse.*
- ii. No deben contemplar el cobro de intereses sobre intereses, o cualquier sistema de pago que contemple la capitalización de intereses.*
- iii. No deben contemplar intereses sobre otros conceptos como cuotas de manejo, comisiones y seguros que hayan sido objeto de diferimiento.*
- iv. Para el caso de los créditos de consumo (diferentes de TC y rotativos), vivienda y microcrédito, el plazo se puede ajustar de forma tal que el valor de la cuota del cliente no aumente salvo por conceptos asociados a seguros, entre otros, y por cambios derivados de tasas de interés indexadas, para los cuales solo podrán variar en función del índice respectivo.*
- v. En los casos en los que la medida implique un incremento en el valor de la cuota del cliente y éste la acepte, el número de cuotas pendientes de pago frente al plazo del crédito solo se podrá extender en la misma proporción del periodo de gracia o prórroga otorgada, salvo en los casos en los que la entidad y el deudor acuerden un plazo diferente, según sus necesidades.*
- vi. Tratándose de los créditos comerciales las entidades podrán evaluar caso a caso, y establecer el efecto sobre la cuota y/o plazo según correspondan informando debidamente al cliente, en todo caso le serán aplicables los literales i), ii) y iii).*
- vii. En el caso de créditos rotativos o tarjetas de crédito, en los cuales el mecanismo consista en postergar el valor de pago mínimo, en todo caso le serán aplicables el literal i), ii) y iii). Para las nuevas utilizations será aplicable la tasa de interés de mercado que defina el intermediario.*

Sin perjuicio de lo anterior, el establecimiento de crédito tiene la potestad para determinar a qué deudores o segmentos ofrece las medidas previstas en la Circular Externa 007 de 2020, teniendo en consideración, entre otros aspectos, la existencia de una afectación en sus flujos de caja.

SEGUNDA: Los cambios a las condiciones del crédito en los términos establecidos en la Circular Externa 007 de 2020 deben ser informados en cualquier momento a los consumidores financieros a través de cualquiera de los medios mediante los cuales se comunican con éstos, previendo la posibilidad de que el consumidor pueda rechazar las nuevas condiciones por estos, o aquellos que dispongan las entidades para estos efectos.

Es necesario conservar el soporte de la gestión realizada para informar al cliente sobre las medidas disponibles y señalar que, al no recibir respuesta

explícita de su rechazo dentro del término que establezca la entidad, ésta se considerará aceptada. Dicho plazo no podrá ser inferior a 8 días calendario.

TERCERA. Las entidades deben explicar de manera clara a los consumidores financieros, cuando se definan periodos de gracia o prórrogas, en qué consiste cada figura y si la misma aplica sobre capital, intereses u otros conceptos (ej. Seguros, cuotas de manejo, etc.). Para el efecto podrán emplear los mecanismos digitales y otros canales que tengan a su disposición, que permita que los consumidores estén enterados y comprendan las nuevas condiciones.

CUARTA: El otorgamiento de periodos de gracia o prórrogas, así como los cambios a las condiciones del crédito en los términos establecidos en la Circular Externa 007 y en la presente circular, no constituye una cláusula o práctica abusiva, en particular las consagradas en los subnumerales 6.1.5, 6.1.5.6 y 6.2.22 de la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, siempre que el deudor tenga la posibilidad de ejercer el derecho a rechazar las nuevas condiciones.

QUINTA. Las instrucciones impartidas en la Circular Externa 007 de 2020, también podrán ser aplicadas a los créditos que al 29 de febrero de 2020 registraron mora mayor o igual a 30 días y menor o igual a 60 días...” (Subrayas fuera de texto).

A su vez en la página web de la entidad demandante BANCOLOMBIA S.A. (<https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/preguntas-frecuentes/preguntas/congelamiento-leasing-habitacional>), se señala:

¿El congelamiento aplica para Leasing Habitacional?

Para Leasing Habitacional el congelamiento estará disponible durante el mes de Abril.

Como otra alternativa podrás solicitar una ampliación de Plazo. Puedes comunicarte con la línea de Leasing: 018000 515 556

Para créditos de consumo, la entidad demandante estableció los siguientes alivios:

¿Cuáles son los beneficios para los Créditos de Consumo por la situación actual?

A partir del 1 de abril congelamos de manera automática por tres meses Créditos de libre inversión, crediágil, bajo monto, microcrédito y SUFI, sin necesidad de hacer ningún trámite, no es necesario que visites las sucursales, llames a la línea de atención al cliente o ingreses a la sucursal virtual.

Recuerda que para que la medida aplique debes encontrarte al día con el pago de tus obligaciones y con una mora no mayor a 30 días, con corte a 29 de febrero del 2020 de acuerdo con la medida expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Ten presente que no necesitas visitar las sucursales, llamar o acceder a la Sucursal Virtual, Bancolombia hará el proceso de forma automática y el cambio se verá reflejado desde el mes de abril.

Es importante aclarar también que los clientes que no necesiten disponer de este congelamiento podrán seguir pagando sus cuotas en las mismas fechas y por el mismo monto, mediante la opción pago por otro valor y deben tener en cuenta que no tendremos disponible el débito automático por estos tres meses.

Te contamos como puedes pagar las cuotas de tu Crédito usando la Sucursal Virtual Personas y como hacerlo usando Bancolombia App Personas.

Si no recuerdas el valor de la cuota de tu crédito puedes revisar el extracto anterior en la sucursal Virtual Personas para ver el valor pagado en la última cuota, te contamos ¿Cómo puedes descargar tus extractos a través

de la Sucursal Virtual Personas?
(<https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/preguntas-frecuentes/preguntas/beneficios-creditos-covid-19>) (subrayas fuera de texto).

Por ende, es claro para esta agencia judicial que no se encuentra llamada a prosperar la excepción propuesta por la parte demandada como quiera que los “alivios” establecidos en virtud de la pandemia del COVID no son impuestos por la Superintendencia Financiera sino por el contrario son potestativos de las entidades financieras acorde a su flujo de caja, tal como se subrayó al transcribir la C.E. 14 de 2020, sin que el demandado hubiere solicitado la ampliación del plazo, como alternativa brindada para los contratos de leasing por parte de BANCOLOMBIA S.A,

Siendo el congelamiento establecido en los contratos de leasing, únicamente en el mes de abril de 2020, y los meses de mora (a la fecha de presentación de la demanda) corresponden desde enero hasta agosto del año 2020

Como quiera que a la demanda se acompañó la prueba documental del contrato de leasing, y al haber quedado demostrado la mora por parte del demandado, sin que los “alivios” otorgados por la entidad BANCOLOMBIA S.A. para el no pago de los contratos de leasing habitacional sean justificante de la misma, se procederá a ordenar la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

- 1.- NEGAR la solicitud de expedición de oficios dirigidos a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Oficina Jurídica de la Presidencia de la República, solicitada por la parte demandada, por los motivos antes expuestos.
- 2.- DECLARAR el incumplimiento de leasing habitacional No 192723, correspondiente al activo apartamento 6A garajes 6 y 7 de uso exclusivo común edificio porta rossa situado en carrera 57 No. 94-73 de la ciudad de barranquilla, identificado con Matricula Inmobiliaria 040-514930, cutas medidas y linderos se encuentran plasmados en la demanda.
- 3.- DECLARAR la terminación del contrato de leasing habitacional No 192723 celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINACIAMIENTO absorbida hoy por BANCOLOMBIA S.A. y GUILLERMO JOSÉ DEL TORO MOLINARES, en calidad de locatario -
- 4.- ORDENAR al demandado sociedad GUILLERMO JOSÉ DEL TORO MOLINARES, la restitución a BANCOLOMBIA S.A., del bien inmueble dado en arrendamiento, a saber: apartamento 6A garajes 6 y 7 de uso exclusivo común edificio porta rossa situado en carrera 57 No. 94-73 de la ciudad de barranquilla, identificado con Matricula Inmobiliaria 040-514930, cuyas medidas y linderos se encuentran plasmadas en la demanda.
- 5.- En caso de no cumplir la demandada, con la orden antes impartida, líbrese a petición de la parte interesada el Despacho comisorio a la autoridad competente.
- 6.- Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR ALVEAR JIMENEZ
JUEZ