



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE TENENCIA  
REFERENCIA: 251754003003-2022-00227  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADO: LUZ ERIKA VARGAS BERNAL  
SENT. ANTICIPADA: - 13 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, dentro del proceso de restitución de tenencia, instaurado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., en contra de la señora LUZ ERIKA VARGAS BERNAL.

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, el BANCO DAVIVIENDA S.A., actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de tenencia de bien mueble, en contra de la señora LUZ ERIKA VARGAS BERNAL, en calidad de locataria, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de *Leasing* habitacional No. 06000489800000343, por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales de la renta convenida, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A, como arrendador, y la señora LUZ ERIKA VARGAS BERNAL, como locatario, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 15 #14-B 101 Unidad Privada 1 Bloque D Conjunto Residencial Solaz del Río del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20395858 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN del bien mueble descrito en el punto anterior.

3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la mora en el pago del canon mensual de la renta pactada desde el mes de agosto de 2019.

### **III. ACTUACION PROCESAL**

#### **Admisión**

La demanda fue admitida mediante auto del 05 de mayo de 2022, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días<sup>1</sup>.

#### **Contestación y excepciones**

La demandada se notificó por aviso<sup>2</sup>, y dentro del término que la ley le concede para el efecto, actuando a través de apoderado judicial, recorrió el traslado de la demanda, en donde formuló las excepciones de mérito que denominó: (i) invalidez del contrato de leasing habitacional, (ii) existencia de fuerza mayor o caso fortuito que impide atender en forma oportuna la obligación pactada, (iii) aplicación de la teoría de la imprevisión contractual, (iv) cobro de lo no debido, (v) pérdida de intereses y (vi) compensación<sup>3</sup>; aportando como pruebas unas declaraciones extrajuicio y unos extractos bancarios.

#### **Actuación procesal**

Del escrito de excepciones, se corrió traslado a la parte demandante, en los términos del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022<sup>4</sup>, quien presentó escrito, en donde solicitó negar las excepciones planteadas<sup>5</sup>.

Mediante providencia del 17 de noviembre de 2022<sup>6</sup>, se negó la prueba de práctica de interrogatorio de parte del representante legal de la entidad demandante, y existiendo solo pruebas documentales por analizar, se ordenó la fijación en lista

---

<sup>1</sup> Folio 111 C.1

<sup>2</sup> Folio 121 al 124 C.1

<sup>3</sup> Archivo 014 C.1

<sup>4</sup> Folio 146 C.1

<sup>5</sup> Folio 137 C.1

<sup>6</sup> Folio 149 C.1

del proceso para dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del estatuto procesal general, providencia debidamente notificada y ejecutoriada<sup>7</sup>.

## IV. CONSIDERACIONES

### 4.1 Presupuestos procesales

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso, y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el Despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa. Al analizar estos aspectos, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia, no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado.

### 4.2 La acción presentada

El BANCO DAVIVIENDA S.A., pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de *leasing* habitacional No. 06000489800000343, suscrito entre este, y la señora LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, en calidad de locataria, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 15 # 14-B 101 Unidad Privada 1 Bloque D Conjunto Residencial Solaz del Río del municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20395858 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2019, y en consecuencia, se ordene la restitución del bien referido.

Así bien, al respecto se tiene, que en el Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

---

<sup>7</sup> Se presentó recurso de reposición en subsidio apelación en contra de la decisión de negar la prueba de interrogatorio de parte, el cual fue resuelto por auto del 15 de diciembre de 2022 – Fl. 158 C.1

Por su parte, en el contrato de *Leasing*, el arrendador (sociedad de *Leasing*), adquiere un bien para ceder su uso y disfrute, durante un plazo de tiempo determinado contractualmente a un tercero (arrendatario o locatario). El arrendatario a cambio está obligado como contraprestación, a pagar una especie de canon de arrendamiento durante el tiempo determinado, y cuando dicho tiempo termine la persona tendrá la opción de comprarlo por el valor remanente.

En otras palabras, el *leasing* es un contrato de arrendamiento con opción de compra, y cada canon se considera como si se pagara parte de la cuota para adquirir el bien arrendado. La compra del bien al final del contrato de *leasing* puede ser opcional u obligatoria según se haya pactado en el contrato.

En suma, de tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada, y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida. Y en el segundo caso, en el contrato de *leasing*, el arrendatario, además, puede hacer uso de la opción de compra.

#### **4.3 Del caso en concreto**

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que la parte demandante, el BANCO DAVIVIENDA S.A., presenta demanda de restitución de tenencia de bien inmueble, contra la señora LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, por el presunto incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento del contrato de *leasing* habitacional No. 06000489800000343.

La demandada en el asunto, actuando a través de apoderado judicial, formuló como excepciones de mérito en contra de la acción propuesta, las que denominó: «(i) invalidez del contrato de *leasing* habitacional, (ii) existencia de fuerza mayor o caso fortuito que impide atender en forma oportuna la obligación pactada, (iii) aplicación de la teoría de la imprevisión contractual, (iv) cobro de lo no debido, (v) pérdida de intereses y (vi) compensación».

Respecto a la primera de las excepciones, se señaló que «[e]l banco impuso una tasa de interés mayor a la autorizada por la ley, situación anómala y violatoria de la Ley 546 de 1999 marco de vivienda», razón por la cual, se considera, existe

invalidez del contrato; agrega que se cobró «una tasa de interés corriente del 12.5% e.a., tasa que además de ser mayor a la permitida del 12.4% en la Resolución 3 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República, no puede argumentarse que es por mora, pues dicha tasa moratoria fue pactada en forma también ilegal, al estipular que ésta será la tasa máxima legalmente autorizada (cláusula cuarta del contrato) estipulación que cae estrepitosamente en la ilegalidad, al contrariar el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, toda vez que ésta no podrá exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado, que para el caso del Leasing Habitacional no puede ser superior al 14,25% e.a. que es muy inferior a la tasa de interés moratorio de que está cobrando la actora, lo que genera automáticamente la sanción prevista en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990, situación que da como resultado que al 31 de diciembre de 2018, el saldo según extractos emitidos por la casa de préstamos, era de \$136.733.567,72, es decir la totalidad de lo mutuado, como si no se hubiere hecho pago alguno, cuando la demandada pago dos años».

Frente a las excepciones de «existencia de fuerza mayor o caso fortuito» y «aplicación de la teoría de la imprevisión contractual», en ambas, parte la excepcionante de la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del COVID19. Para la primera, aduce, que la emergencia sanitaria «condujo al cierre de varias empresas por la inoperancia y la correspondiente quiebra de éstas, situación que cobijó [a la demandada] en su ejercicio profesional de Contadora Pública»; que «[d]icha situación a las voces del artículo 64 del C.C., constituye una fuerza mayor o caso fortuito, que exonera de responsabilidad al contratante incumplido, y que obliga a las partes a replantear o reestructurar el contrato de mutuo». En cuanto a la segunda de estas dos excepciones, arguye que «mediando una fuerza mayor, que era imprevisible, no es de recibo iniciar la acción restitutoria hasta [que] no [se] compusiera o restableciera la conmutatividad contractual rota por esa causa de salud pública y ejercer la demandante unas cláusulas contrarias a la Ley, (...) siendo ello imprevisible para la locataria».

Finalmente, en cuanto a los argumentos de las excepciones propuestas, respecto a la de «cobro de lo no debido», se aduce que a corte «31 de diciembre de 2018, el saldo [ascendía] a \$136.733.567,72, [que] el contrato lo cobran por el total de \$146.572.800 es decir la totalidad de lo mutuado»; y que «existe un cobro de lo debido de \$9.839.232.28 que al aprobar dicho valor se capitalizan intereses, práctica ilegal prohibida en el parágrafo del artículo 1 de la ley 546 de 1999». Frente a la excepción de «perdida de intereses», se reiteran los argumentos expuesto en la excepción de invalidez de contrato, se arguye que «el banco impuso una tasa de

*interés mayor a la autorizada por la ley, situación anómala y violatoria de la Ley 546 de 1999 marco de vivienda, generando así la clara invalidez del contrato». Y en cuanto a la excepción de «compensación», se argumenta que «[e]n razón de la sanción pecuniaria de pérdida de intereses conforme se explicó en precedencia, se genera entre demandante y demandada la figura de la compensación obligacional; en la medida en que la casa de préstamo al tener que pagar la sanción prevista en la ley se convierte en deudora de la demandada por lo que procede a la luz de los artículos 1714 a 1716 del código Civil compensación en el monto de la sanción determinada en la pericia que se anuncia, (...)».*

Así las cosas, teniendo claro lo anterior, el análisis probatorio habrá de centrarse, en primer lugar, en establecer la plena configuración de los requisitos de existencia y validez del contrato que se trae como incumplido; superado este supuesto, establecer el acatamiento lógico de las convenciones pactadas por la parte actora, para en últimas, determinar la procedencia o no de las pretensiones aquí esbozadas o si se configura alguna de las excepciones formuladas.

Al respecto, se observa que con la demanda fue aportada copia digitalizada del contrato de *Leasing* habitacional No. 06000489800000343 celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., y la señora, LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, de fecha 30 de marzo de 2016, cuyo objeto según la cláusula sexta fue la entrega por parte del primero al segundo de la mera tenencia del bien inmueble ubicado en la calle 15 # 14-B 101 Unidad Privada 1 Bloque D Conjunto Residencial Solaz del Río del municipio de Chía, Cundinamarca, comprometiéndose el locatario, a pagar como contraprestación, un canon mensual equivalente a \$2.395.000 durante la vigencia del contrato. Adicionalmente, se acordó que el locatario restituiría el bien al finalizar el termino del contrato, salvo que hiciera uso de la opción de compra<sup>8</sup>.

En el señalado acto jurídico se acredita la voluntad de las partes en acordar el objeto mismo del acto y que cuenta, además, con los elementos de existencia y validez del negocio jurídico, sin vicios de nulidad, cuyo objeto y causa es lícito, se presentó su voluntad libre de vicios, por lo que ningún reparo se tiene en estos aspectos.

Así, al analizar dicha prueba documental, se desprende claramente, en principio, la existencia de un contrato bilateral, legalmente celebrado por las partes

---

<sup>8</sup> Folio 03 C.1

aquí enfrentadas, en donde se especificó suficientemente sus obligaciones mutuas o recíprocas.

Ahora, tenemos que según lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso, «[l]as copias tendrán el mismo valor probatorio del original...», lo que nos ofrece una presunción de autenticidad según ha dicho el legislador. No obstante, esto ocurre siempre y cuando la parte contra quien produce efectos el documento, no la invalide cotejando la copia con el original o con una copia expedida con anterioridad aquella.

Así pues, en este caso el contrato de *leasing* suscrito el 30 de marzo de 2016, fue aportado al plenario en copia, lo que de modo alguno le resta mérito probatorio. Sin embargo, la demandada no realizó manifestación alguna respecto a la validez de las copias aportadas, como tampoco formuló tacha de falsedad en contra de estas, lo que da plena autenticidad a los documentos adosados.

Siendo, así las cosas, es evidente, de conformidad con lo expuesto, que el primer requisito de procedencia de la pretensión, referido a la existencia de un contrato bilateral y válidamente celebrado entre las partes, se encuentra cumplido.

Ahora, lo procedente es verificar si la entidad demandante, cumplió las cargas obligacionales por ella asumidas, esto es, entregar el bien inmueble y permitir su goce por el locatario. Frente a este tópico no existen mayores reparos, ya que con la demanda se aportó acta de entrega del bien objeto del contrato de *leasing*<sup>9</sup>, acta que se encuentra suscrita por la señora LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, en donde declara que recibió el bien inmueble a entera satisfacción. Documento que de igual forma, pese haberse aportado en copia, no se presentó tacha alguna en contra de este.

En consonancia con lo que se trae, podemos afirmar que tampoco existe reparo respecto al incumplimiento que se aduce. En el hecho cuarto de la demanda se afirmó que la demandada incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 30 de agosto de 2019. A su vez, en el escrito de réplica, frente al hecho cuarto se dijo que era «parcialmente cierto», sin precisar mas consideraciones. Luego, además de la afirmación de que lo aducido era en parte

---

<sup>9</sup> Folio 14 C.1

cierto, la respuesta es deficiente, presumiéndose como cierto lo relatado por la demandante, al tenor de lo dispuesto en el artículo 96 del C.G.P.

Sumado a lo anterior, tampoco se aportó prueba de los pagos de los cánones que se señala en la demanda se adeudan.

Ahora bien, una última cuestión quedaría por dilucidar y es si se configura alguna de las excepciones de mérito formuladas. De entrada, se dirá que estas están llamadas al fracaso.

Frente a las excepciones denominadas, «*existencia de fuerza mayor o caso fortuito*» y «*aplicación de la teoría de la imprevisión contractual*», las cuales se sustentan, principalmente, en la emergencia sanitaria y económica causada por la pandemia del COVID19, al haberse visto la demandada ante la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, al suspenderse su actividad profesional como contadora. Al respecto, memórese que la demandada se constituyó en mora desde el mes de agosto de 2019, fecha muy anterior a la crisis que se vivió producto de la circunstancia alegada por esta. Cuestión que de entrada deja sin piso su argumento. Por lo tanto, las referidas excepciones serán negadas, conforme a lo expuesto.

Continuando con el estudio de las excepciones, respecto a la de «*invalidez del contrato de leasing habitacional*». Como ya se dijo, el Despacho no advierte en el contrato aportado vicio de nulidad alguno, el objeto y la causa del mismo es lícito, además de haberse presentado la voluntad de los contratantes libre de vicios, siendo estos plenamente capaces.

Los argumentos señalados en la excepción no invalidan el contrato. Con la presente acción lo que se busca es la restitución del bien inmueble entregado en tenencia, por la mora en la que incurrió la demandada, la cual, como se dijo, ni siquiera es negada en su escrito de replica a la demanda.

Acá no se pretende el cobro de suma de dinero alguna. Lo esbozado por la demandada, debe ser objeto de debate es en la ejecución que se instaure por el Banco en su contra, si en realidad existieron sumas cobradas demás de acuerdo a la ley marco que rige los contratos de *leasing* habitacional. Mas en lo que al trámite de restitución atañe, lo cierto es que la demandada incurrió en la mora que se aduce, en consecuencia, el contrato debe declararse terminado y ordenar la restitución del inmueble.

Por último, respecto a las excepciones de «cobro de lo no debido, pérdida de intereses y compensación». De la primera no se aporta prueba alguna; no obstante, se reitera, acá no se están cobrando sumas de dinero. Y en cuanto a las excepciones de pérdida de intereses y compensación, estas deberán ser objeto de debate al momento que se inicie la acción ejecutiva en donde se busque por parte del Banco el pago de aquellos.

Luego, los argumentos expuestos en las referidas excepciones, para el presente asunto, resultan baladíes, debiéndose negar las mismas.

Así las cosas, al haberse acreditado los elementos de existencia y validez del negocio jurídico causal, el cumplimiento de las obligaciones por la demandante, el BANCO DAVIVIENDA S.A., y el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por la demandada, la señora LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, es que deberá prosperar la pretensión de declaratoria del incumplimiento aducido, al haberse acreditado de forma suficiente los supuestos necesarios para ello como se ha visto.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito formuladas por la demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

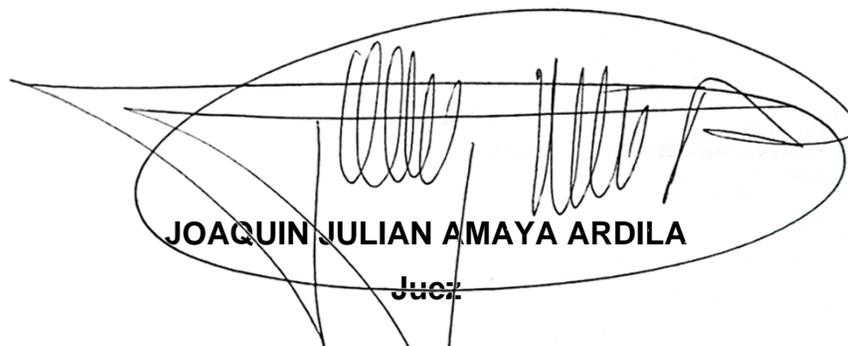
**SEGUNDO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de *Leasing* No. 06000489800000343, celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A., como arrendador, y la señora, LUZ ERIKA BERNAL VARGAS, como locataria, desde la fecha de la presente decisión, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 15 #14-B 101 Unidad Privada 1 Bloque D Conjunto Residencial Solaz del Río del municipio de Chía, bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20395858 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**TERCERO: ORDENAR** a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al demandante, el bien mueble que recibió a título de *leasing*. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se **ORDENA** el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

LÍBRESE, de ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) SMMLV, esto es, \$2.320.000.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**  
**CHÍA, CUNDINAMARCA**

La providencia anterior es notificada por anotación en  
**ESTADO No.021, hoy \_24-marzo 023\_ 08:00 a.m.**

**LORENA SIERRA RODRIGUEZ**  
Secretaria

DFAE

Firmado Por:  
Joaquin Julian Amaya Ardila  
Juez

**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**Chia - Cundinamarca**

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: **96d6c69211b754b30efd79f07c9c45d7499030a0f427b8ea16e5b2ddfa7f765**

Documento generado en 23/03/2023 07:46:35 PM

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