



**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Ibagué - Tolima, 3 - JUL. 2020

Ref.: Verbal de Restitución de inmueble promovido por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. contra ROMEL WILBERTO VAQUIRO CAPERA. Rad. 2019-00232-00.

Procede este Despacho Judicial a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte actora contra el auto del 6 de febrero de 2020, por medio del cual se corrió traslado de una solicitud de nulidad.

1.- EL RECURSO

1.1.- Señala el recurrente que de conformidad con lo previsto en el inciso 2° numeral 4° del artículo 384 del código general del proceso, cuando la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no podrá ser oído en el proceso sino hasta que demuestre haber consignado a órdenes del juzgado, el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones o demás conceptos adeudados.

Que en el caso concreto, si bien el demandado allega unos recibos de pago, éstos no cubren la totalidad de los cánones adeudados e indicados en la demanda, por lo tanto, en aplicación a lo previsto en la norma en cita, se debe rechazar de plano la solicitud de nulidad, como también cualquier otra actuación del demandado, siendo lo consecuente proceder a dictar sentencia.

1.2.- Efectuado el traslado legal del recurso, la parte demandada solicita que se niegue la reposición, indicando que la solicitud de nulidad recae sobre la notificación del demandado, acto que es primigenio al proceso o antes de que se trabé la litis, por lo tanto, es procedente escuchar al demandado sin importar las demás consideraciones del proceso. Sin embargo, aduce que se allegó los pagos, pero que el banco le dio una aplicación diferente a los mismos, por ende, debe considerársele al día en su obligación.

Por último, alega que así no se hubiesen aportado esos pagos, la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, tiene establecido que en el caso de los contratos de leasing, debe escucharse al demandado, a pesar de no acreditar el pago de los cánones adeudados.

En vista de lo anterior, se procede a resolver teniendo en cuenta las siguientes,

2.- CONSIDERACIONES

2.1.- Para iniciar, ha de precisarse que el trámite que ocupa la atención del Juzgado, se desarrolla dentro de un proceso verbal de restitución de

inmueble dado en tenencia bajo un "contrato de leasing habitacional", conforme se desprende de las pruebas allegadas con la demanda y lo manifestado en el libelo genitor (fls. 2 a 21 y 24 a 27 C-1).

2.2.- El artículo 384 del código general del proceso, antes 424 del código de procedimiento civil, regula el trámite de los procesos de restitución de inmuebles dados en "arrendamiento", al señalar las reglas aplicables a la demanda del arrendador para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado, estableciendo entre otras, que deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, etc.

Pues bien, pretende la parte actora que en aplicación de dichas disposiciones, no sea escuchado el demandado en el proceso por no acreditar el pago de los cánones que se indican como adeudados en la demanda, conforme la sanción contemplada en el inciso 2° del numeral 4° de la citada norma, sin embargo, ha de resaltarse que tratándose de contratos de leasing, el tratamiento que le ha dado la Jurisprudencia de la Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil¹- es diferente, pues se ha señalado reiteradamente que dicha sanción no puede aplicarse de manera analógica a los contratos de leasing, pues si bien, son contratos que tienen características similares, dicha disposición se estableció exclusivamente para los contratos de arrendamiento y hacerla extensiva a los contratos de leasing, vulnera el debido proceso y las garantías de contradicción y defensa del demandado dentro del respectivo juicio de restitución.

En amplia Jurisprudencia, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, entre otras, en sentencias **STC4523-2016** y **STC9179-2016**, con ponencia del Magistrado **Ariel Salazar Ramírez**, evocando lo establecido por la Corte Constitucional en casos como éste, señaló que:

"No obstante, la jurisprudencia constitucional, en particular la sentencia T-347/13 de la Corte Constitucional, ha establecido que no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplen, destacando que la misma no puede llevarse por analogía al campo de los juicios en que se pide la restitución de bienes cuya tenencia se entregó al demandado con fundamento en contratos de leasing financiero.

(...)

En tal sentido, al existir certeza respecto a que el juicio no se edificó en un contrato de arrendamiento sino en uno de leasing financiero, se hacía inaplicable la exigencia contenida en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el sentenciador de instancia no podía dejar de oír las alegaciones esgrimidas por el demandado y mucho menos proferir sentencia sin analizar tal situación."

Y en esta sentencia se refirió a un caso análogo resuelto por la misma Corporación en el que se dijo:

¹ Ver sentencias T-734/2013 Corte Constitucional, STC4523-2016, STC9179-2016 y STC11330-2017 Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil-

Si bien la Corte Constitucional sostuvo la exequibilidad de tal disposición (C-070 de 1993), así como del artículo 37 de la Ley 820 de 2003 que contempla una carga similar en los casos de vivienda urbana (C-886 de 2004), no menos cierto es que en el fallo T-734 de 2013 determinó la improcedencia de dicho requerimiento en los juicios de restitución de tenencia de bienes dados en leasing, toda vez que conlleva hacer actuar analógicamente un precepto que restringe drásticamente el derecho de defensa, establecido específicamente para los asuntos cuyo objeto son inmuebles entregados en arrendamiento.

Al respecto, señaló la Corporación

“...no resulta aceptable, es que por vía de este mecanismo de integración normativa se restrinja de manera drástica el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y de defensa, cuando quiera que dicha limitación no fue establecida expresamente por el legislador para ser aplicada ante presuntos incumplimientos de contratos financieros como el leasing. De aceptarse dicha circunstancia, ello supondría el desconocimiento del principio pro homine...”

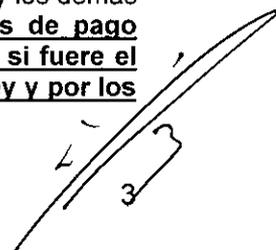
Concluyéndose en dicha oportunidad que:

En efecto, no podía la autoridad judicial imponer [al allí demandado] (...) la restricción al ejercicio del derecho al debido proceso y de defensa contemplada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del C.P.C. por no estar contemplada de manera expresa por el mismo Legislador para su aplicación a los contratos financieros como el leasing.”

(...) es claro que por tratarse de un evento de restitución de una cosa otorgada en leasing, la citada regla procedimental no podía extenderse por interpretación analógica en cuanto limita la garantía de contradicción, de tal forma que al hacerlo la juez acusada incurrió en un evidente yerro material, al tiempo que ignoró el precedente constitucional. (CSJ STC, 22 may. 2015, rad. 2015-00796-01)” (Negrillas y subrayas fuera del texto original).

2.3.- Además de todo lo anterior, si en gracia de discusión se llegare a aplicar el citado precepto normativo al presente asunto, se observa que con la contestación de la demanda, el extremo pasivo allegó una serie de comprobantes de consignaciones a nombre de la entidad financiera demandante, de los cuales se advierte sumariamente el pago de los tres últimos periodos o cánones de arrendamiento al momento de contestar el libelo genitor (fls. 53 a 61 C-1), con lo cual se daría cumplimiento al otro supuesto previsto en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del código general del proceso².

² “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.”



2.4.- Entonces, por tratarse de un proceso de restitución de inmueble entregado bajo un contrato de leasing habitacional y no en virtud de un contrato de arrendamiento, no se puede aplicar analógicamente el citado precepto normativo alegado por la parte actora para no ser escuchado el demandado en el proceso y menos aún si éste acreditó el pago de los últimos 3 cánones referidos en la misma disposición, lo que impone que se deba mantener el auto recurrido para proseguir con el trámite respectivo en el presente juicio de restitución de inmueble dado en tenencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ibagué - Tolima,

RESUELVE

NO REPONER el auto del 6 de febrero de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE,

El Juez,

JOHN CARLOS CAMACHO PUYO