

Asunto : Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicación : 500013153004 2018 00266 00  
Demandante : Banco Davivienda S.A.  
Demandado : Gabriel Fernando Cruz Marroquín.



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

### JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio (Meta), doce (12) de mayo de dos mil veinte (2020)

#### ASUNTO A TRATAR:

Procede el juzgado a proferir la sentencia dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado- leasing habitacional, adelantado por BANCO DAVIVIENDA S.A., contra GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN.

#### ANTECEDENTES:

1. Los hechos en que se fundamenta la demanda son los siguientes.

1. Afirmó la apoderada en la demanda que su poderdante celebró el contrato de leasing habitacional N° 06009097000114763 el 05 de diciembre de 2015, con el señor GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN, pactado a 240 meses, con periodo de pago mensual, por la suma de \$9'425.000.

2. Indicó que el locatario incumplió el pago de los cánones de arrendamiento desde el 24 de marzo de 2018, hasta la fecha de presentación de la demanda, encontrándose en la actualidad en mora, respecto del bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-194440, distinguido con la nomenclatura: Condominio Campestre La Quinta Segunda Etapa Casa 20 Vereda El Cairo, de esta ciudad.

2. Pretensiones de la demanda.

2.1. Que se declare terminado el contrato de Leasing Habitacional N° 06009097000114763 de fecha 05 de diciembre de 2015, celebrado entre BANCO DAVIVIENDA S.A., y GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN, por incumplimiento de éste último, en el pago de los cánones pactados.

2.2. Que se le ordene la restitución y entrega del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-194440.

2.3. Que se condene al demandado a pagar a favor del demandante, las costas y agencias en derecho.

#### 3. Actuación Procesal:

Una vez correspondió por reparto la demanda fue admitida mediante providencia de fecha 03 de octubre de 2018, a la cual se le dio el trámite del proceso verbal, ordenando correr traslado al demandado.

Como se advierte a folio 82 y constancia secretarial visible a folio 89, el demandado se notificó por aviso, en consecuencia, el término de traslado de la demanda de 20 días, en los cuales a través de apoderado judicial, interpuso recurso de reposición y de manera subsidiaria de apelación, contra el auto admisorio de la demanda, el cual se resolvió mediante providencia fechada del 11 de octubre de 2019, manteniendo la decisión cuestionada.

#### VALIDEZ PROCESAL

Concurren al proceso los presupuestos legales para la validez formal del mismo, cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte y para intervenir en juicio y competencia del juzgado

Asunto : Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicación : 500013153004 2018 00266 00  
Demandante : Banco Davivienda S.A.  
Demandado : Gabriel Fernando Cruz Marroquín.

para conocer el asunto por su naturaleza, el lugar de ubicación del bien y la cuantía y al proferirse dentro de término de duración del proceso previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, conforme a la fecha de notificación del demandado del auto admisorio el día 18 de octubre de 2018 (fl. 82 y 89), auto de prórroga de octubre de 2019 (fls.100) y atendiendo los Acuerdos PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020, PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020, PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020 por medio de los cuales el Consejo Superior de la Judicatura ordenó **la suspensión de términos** en todo el país **desde el 16 de marzo de 2020**, dada la declaratoria del estado de emergencia, y sus prórrogas hasta el 26 de abril de 2020; así como el Decreto Presidencial N° 564 de 2020 que en su artículo 2° prevé: **“Se suspenden los... y los términos de duración del proceso del artículo 121 del Código General del Proceso desde el 16 de marzo de 2020, y se reanudarán un mes después, contado a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión que disponga el Consejo Superior de la Judicatura”**, y, finalmente los Acuerdos PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020 y PCSJA20-11549 de 07 de mayo de 2020, que exceptuaron de la prórroga de suspensión de términos actuaciones como la que aquí se profiere, de conformidad con el inciso 3° del artículo 384, que ordena ante la no presentación de oposición del demandado, proferir sentencia ordenando las restituciones, sin agotar ninguna otra etapa. Igualmente, no se observa irregularidad que afecte la validez de lo actuado.

### LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La Ley faculta a las partes, otorgándoles el derecho y los medios para compeler a la parte que considera ha incumplido el contrato, bien sea solicitando el cumplimiento forzado o la extinción del vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto. El arrendador (la entidad autorizada) tiene el interés legítimo para demandar la restitución del arrendatario según las causales que establece la ley o han sido convenidas por las partes.

### PROBLEMA JURÍDICO.

Determinar si se configura la causal de mora alegada por la entidad demandante a fin de declarar terminado el contrato de arrendamiento leasing celebrado con el demandado.

Para lo cual se exponen las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

El art 1602 del Código Civil reza: **“Ley contractual.** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

Por su parte el Art 1608 ibidem, define cuando se incurre en mora **“El deudor está en mora: 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora”.**

### Contrato de Leasing.

De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, el leasing es un contrato atípico, porque el legislador no se ha encargado de regularlo autónomamente; sin embargo, el Gobierno, amparado en la potestad de intervenir el mercado financiero, y más con una finalidad orgánica en el derecho público financiero, que como una forma de disciplinar el negocio jurídico, se encargó de prever algunos aspectos del contrato de leasing financiero, en el **Decreto 913 de 1993** en el que estableció que las entidades financieras pueden celebrar el contrato de leasing financiero bajo ciertas condiciones y lo definió así

*“ARTÍCULO 2º. Definición de arrendamiento financiero o leasing. Entiéndese 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 arrendatario 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 arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo*

Asunto : Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicación : 500013153004 2018 00266 00  
Demandante : Banco Davivienda S.A.  
Demandado : Gabriel Fernando Cruz Marroquín.

*del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad”.*

Concepto que fue acogido y adoptado en su integridad con posterioridad en el Decreto 2555 de 2010.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia del 13 de diciembre de 2002, M. P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, sentó doctrina sobre esta modalidad de contrato y expuso:

*“Es este, entonces, un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un **precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”***

### **Naturaleza jurídica del contrato de leasing.**

Dice la Corporación, bajo este entendimiento, que si **“el contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que no puede ser gobernado exclusiva y delantamente por las reglas que le son propias a negocios típicos**, por afines que éstos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo. No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por "las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público"; en segundo lugar, por "las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales" y, finalmente, ahí sí, "mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante" (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp. 5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía, como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico.

Expresado en términos concisos, en obsequio a la brevedad, es preferible respetar la peculiar arquitectura jurídica del apellidado contrato de leasing, antes de distorsionarlo o eclipsarlo a través del encasillamiento en rígidos compartimentos contractuales típicos, se itera, facturados con una finalidad histórica enteramente divergente, propia de las necesidades de la época, muy distintas de las que motivaron, varias centurias después, el surgimiento de este lozano acuerdo negocial.

Señala que en esta clase de operación financiera, el usuario tiene entre las obligaciones el pago del canon estipulado como contraprestación por el uso del bien en la forma y fechas convenidas y amortizar el valor del bien para ejercer la opción de compra al finalizar el plazo a fin de hacerse propietario del activo.

### **Incumplimiento del contrato de leasing.**

En cuanto al incumplimiento de esta obligación el doctor JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, en el Tomo 2 de *“Los contratos atípicos”* de su obra Contratos Mercantiles, señala, que el incumplimiento de la obligación del tomador en el pago de la renta periódica da lugar a algunos problemas sobre la relevancia que tenga o no dicho incumplimiento para dar por terminado el contrato y trae dos advertencias para él necesarias antes de llegar a alguna conclusión; la primera de ellas es que el leasing es un convenio bilateral de colaboración y no es lógico que el más leve incumplimiento dé lugar a la terminación del contrato, y la segunda es que no existiendo regulación expresa sobre la materia es preciso acudir a la analogía de situaciones semejantes en la legislación mercantil o civil.

El inciso tercero del artículo 873 del Código de Comercio Colombiano, que dispone que en los contratos de ejecución continuada o sucesiva, **la obligación sólo será exigible en proporción a la contraprestación cumplida, sin perjuicio de que la caución cubra la totalidad de la obligación.**

Asunto : Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicación : 500013153004 2018 00266 00  
Demandante : Banco Davivienda S.A.  
Demandado : Gabriel Fernando Cruz Marroquín.

Finalmente concluye su posición aduciendo que el mero incumplimiento del pago de la prestación periódica no da lugar a la terminación del contrato, toda vez que *para la contratación mercantil quiso el legislador que el incumplimiento fuere de tal relevancia para ser capaz de finiquitar el vínculo negocial, que se tratara de un incumplimiento grave que llevara a pensar en la imposibilidad de que el deudor continúe en el futuro atendiendo sus obligaciones.*

Por otra parte, el artículo 1608 del Código Civil, establece en que momento el deudor incurre en mora, para lo cual estipula: (i) *Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora, (ii) cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla y (iii) en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.*

### **Conclusiones del Juzgado.**

Descendiendo al caso *sub lite* encontramos que es un hecho cierto que el demandado GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN suscribió el contrato de leasing habitacional N° 06009097000114763, a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A.

Por su parte, el numeral 1° de la cláusula vigésima sexta. De las causales de terminación del contrato, señaló como causal de terminación del contrato *“Por mora en el pago de los cánones”*.

Respecto a ello, conforme a lo convenido por las partes el incumplimiento en el atraso en el pago de uno o más cánones, podía generar dos consecuencias i) la imposición de la sanción del cobro de los intereses moratorios y ii) la terminación del contrato.

Lo anterior indica, que las partes contractuales consintieron la posibilidad que en el curso de la relación negocial el locatario se atrasara en el pago de la renta, pero que esta situación, no siempre daría lugar de manera directa e indubitable al fenecimiento del contrato, sino que también se previó que dicho cumplimiento defectuoso del contratista acarrearía una sanción del cobro.

Así, ante una estipulación que conlleva a la aplicación de dos consecuencias antagónicas, que le da al Leasing la posibilidad de adoptar cualquiera de las dos, a esta parte se le impone el deber dentro de su actuar de buena fe, de manifestarle a la contraparte cuál iba a hacer su escogencia.

Asimismo, en este tipo de contratos de tracto sucesivo, tenemos que para dar lugar a la terminación del negocio se debe revisar la relevancia del incumplimiento en que incurrió alguna de las partes, si éste le generó algún perjuicio a su contraparte o si le logra imprimir inseguridad y riesgo en el cabal cumplimiento del mismo.

Por lo que en el presente caso, se observa que para la fecha de la presentación de la demanda el hecho negativo traído por la entidad financiera demandante, consistente en el no pago de algunos periodos de renta por parte del demandado GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN, da lugar a terminar el contrato con las consecuencias que ello conlleva.

Por mandato del art. 384 numeral 3°, del C. G. P., es viable proferir sentencia a favor de la entidad demandante, toda vez que se allegó como base del petitum, la prueba de la relación contractual sobre el bien inmueble descrito en la demanda del que se intenta su restitución, sin que haya habido oposición a las pretensiones del actor dentro del término de traslado, conforme constancia secretarial.

Es así, que las pretensiones reclamadas en el libelo demandatorio, deben ser acogidas en su integridad, lo que conlleva a condenar en costas al demandado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**, Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

Asunto : Restitución de Inmueble Arrendado  
Radicación : 500013153004 2018 00266 00  
Demandante : Banco Davivienda S.A.  
Demandado : Gabriel Fernando Cruz Marroquín.

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de Leasing Habitacional N° 06009097000114763\_de fecha 05 de diciembre de 2015, en relación con el inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-194440.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado GABRIEL FERNANDO CRUZ MARROQUÍN que proceda a efectuar la restitución del mencionado bien, a favor de la parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación por estado electrónico de esta providencia. En caso que dentro del término concedido el demandado no cumpla con la orden impartida, se ordena COMISIONAR con amplias facultades incluso la de subcomisionar al ALCALDE DE VILLAVICENCIO, Meta, para que surta la diligencia de ENTREGA del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-194440.

**TERCERO: CONDENAR** en costas al demandado y a favor del BANCOLOMBIA S.A., al efecto se fija por concepto de agencias en derecho, la suma de COP\$877.803 (acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016), que será incluida en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ORIGINAL FIRMADO  
ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ  
Juez

K

<b>JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO</b>
Villavicencio, 13 de mayo de 2020
La anterior providencia, queda notificada por anotación en el ESTADO de esta misma fecha
<b>MARTHA JOHANNA VALENCIA GUTIÉRREZ</b> Secretaria