

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Bogotá, D.C., siete (7) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Verbal de Banco Davivienda S.A.- c/.  
Medardo Alexander Serna Melo.  
Exp.25899-31-03-002-2017-00106-01.

Aunque sería del caso proveer sobre la admisión del recurso de apelación interpuesto por el demandado contra el auto de 6 de julio del año anterior dictado por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá, por el cual denegó la solicitud de nulidad formulada por el recurrente, observa el Tribunal que ello no es posible, pues habiéndose invocado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento como base de la restitución, obra la regla del numeral 9º del artículo 384 del estatuto general del proceso, con arreglo a la cual este tipo de procesos, cuando la causal invocada en la demanda es ésta, exclusivamente, se tramitarán en única instancia, desde luego que en esas condiciones las decisiones que se adopten en el presente caso no tienen apelación, precisamente porque el legislador estableció a continuación que esas reglas se aplican también a *“la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo”* (artículo 385 ibídem).

Claro, es cierto que la doctrina jurisprudencial ha admitido que como *“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" (Cas. Civ. Sent. de 13 de diciembre de 2002, exp. 6462), mas aquí el problema no es de índole sustancial, sino procesal, precisamente porque la ley les da el mismo tratamiento a los procesos de restitución de tenencia sin importar a qué título hayan sido entregados los bienes.*

Algo que, a decir verdad, no resulta ser una innovación del estatuto general, pues lo que hace aquélla finalmente es reproducir el artículo 39 de la ley 820 de 2003, en cuanto establecía que “[c]uando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”, norma según la cual había de convenirse en que, siempre que se presente esa específica hipótesis, independientemente de los resultados adversos o favorables del litigio, las decisiones adoptadas no eran pasibles de recurrir en apelación.

Regla que, había admitido entonces la jurisprudencia, “no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a todos los procesos de restitución de tenencia de arrendamiento’, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación objeto del mismo” (sentencia C- 670 de 2004), ya que “esta Ley -la 820 de 2003- no sólo reguló el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que dictó otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal, aplicables por supuesto a todos los procesos de restitución inmueble arrendado, indistintamente de la destinación del bien objeto del arrendamiento, las

*cuales, al ser de derecho y orden público, son de obligatorio cumplimiento, por disposición expresa de su artículo 43 y el 6° del C. de P. Civil” (Cas. Civ. Sent. de 19 de febrero de febrero de 2009, expediente 2008-00294-01).*

Criterio que, debe admitirse, sigue conservando vigencia, pues el fallo T-734 de 2013 aceptó que *“en el contrato de leasing operativo, a pesar de no existir similitud de todos sus elementos a un contrato típico de arrendamiento inmobiliario, se ha entendido que la reclamación judicial por incumplimiento contractual por parte del locatario se someterá a lo reglado por el Código de Procedimiento Civil, en especial al trámite del proceso abreviado de la restitución de inmueble arrendado contenido en su artículo 424 [entiéndase ahora 384 del código general del proceso]”*.

De ahí precisamente que el *“fundamento jurídico que domina la actuación judicial controvertida corresponde al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado, en tanto la actuación procesal diseñada específicamente por el Legislador para resolver este tipo de conflictos en única instancia. En esta medida, la aplicación analógica no plantea mayor dificultad y surge de manera natural ante la ausencia de otro mecanismo procesal expresamente diseñado para la restitución de algún bien (inmueble) fruto de un contrato, así sea de carácter financiero como lo es el leasing”* (sentencia citada).

Lo anterior está diciendo que tratándose de la restitución con ocasión de los contratos de leasing, la actuación judicial se ciñe a los postulados procesales de los procesos de restitución de inmueble arrendado, salvedad hecha de la sanción pecuniaria que trae la citada norma para oír a los demandados, de donde se sigue que si en este caso el fundamento de la demanda fue precisamente esa, vale decir, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por el locatario, el proceso es de única instancia.

Siendo así las cosas, habrá de declararse la inadmisibilidad del recurso.

Por lo expuesto se resuelve:

Declarar inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra el proveído de fecha y procedencia preanotados.

En firme, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

**Firmado Por:**

**GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 CIVIL - FAMILIA  
DE 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:

**c578953e71c21c35ffb1107bd35243b37b908db2ae79865dd4  
edcb6a37d1a496**

Documento generado en 07/05/2021 01:26:47 PM

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