

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso Declarativo – Restitución de inmueble arrendado
Rad. Nro. 11001310302420220005200

Procede este despacho a decidir lo que en derecho corresponda la inconformidad elevada por la togada de la parte actora en contra del auto proferido el quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023) mediante el cual se dispuso escuchar al extremo pasivo y se corrió traslado de los medios exceptivos, al considerar que nos encontramos frente a un contrato de leasing financiero al que no le es aplicable el artículo 384- del C. G. P.¹

Como sustento de su descontento, precisa la sociedad demandante que contrario a lo indicado por el Despacho, el contrato suscrito entre las partes no cumple con las condiciones para ser considerado un contrato de leasing financiero, en virtud a que la entidad arrendadora y el instrumento base de la acción con cumplen con las disposiciones del Decreto 913 de 1993 para que pueda ser considerado como tal. Anudado a su argumento, precisa que tampoco puede ser escuchada la parte por cuanto esta debió tenerse notificada en los términos de la Ley 2213 de 2022, a efectos de ejercer el derecho a la defensa².

Conforme lo indicado en el párrafo del artículo 318 del C. G. P.³, salvo norma en contrario todos los pronunciamiento del administrador de justicia son susceptibles del recurso de reposición, en virtud de lo cual y al no existir prohibió para el presente asunto, se proceden a resolver los argumentos de objeción del extremo actor.

Dicho esto, prontamente se advierte que le asiste razón al memorialista en forma parcial, atendiendo la naturaleza y finalidad del contrato de arrendamiento base de la acción declarativa.

Una vez revisado el contenido del contrato de arrendamiento suscrito el treinta (30) de agosto de dos mil dieciséis (2016) y su posterior otro si firmado el nueve (9) de marzo de dos mil diecisiete (2017)⁴. Se observa que este no cumple con las exigencias contenidas en la Ley 35 de 1993⁵ artículo 12⁶ y los Decretos 913 de 1993⁷

¹ Archivo0076

² Archivo0081

³ Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

⁴ Archivo 3 folios 25 a 38

⁵ Por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades financiera, bursátil y aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público y se dictan otras disposiciones en materia financiera y aseguradora

⁶ Dentro del año siguiente a la vigencia de la presente Ley, las sociedades de arrendamiento financiero o leasing existentes podrán convertirse en compañías de financiamiento comercial con sujeción a las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. (...) Las compañías que se organicen como resultado de la conversión y las demás que se constituyan especializadas en leasing podrán efectuar operaciones activas de crédito solamente hasta el porcentaje máximo que señale el Gobierno Nacional. (...) Las compañías de financiamiento comercial existentes o que se constituyan podrán realizar a su vez operaciones de leasing, desde el 1o. de julio de 1993, hasta el porcentaje máximo que señale el Gobierno Nacional.

El porcentaje máximo de operaciones de arrendamiento financiero que se autorice a las compañías de financiamiento comercial será igual al que se fije a las compañías especializadas en leasing para realizar operaciones activas de crédito.

⁷ Por el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero o leasing

y 2555 de 2010⁸.

Al respecto, el decreto inicial en sus artículos 1 a 3 determinó al calidad de las entidades facultadas para otorgar contratos de leasing financiero, la naturaleza y finalidad del contrato y modos de adquisición del bien a ser entregado en la siguiente manera:

"Artículo 1º Las compañías de financiamiento comercial que se organicen como resultado de la conversión a que se refiere el artículo 12 de la Ley 35 de 1993 y las demás que se constituyan especializadas en leasing podrán efectuar operaciones activas de crédito hasta por el equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del total de sus activos.

A Partir del 1º de julio de 1993 las compañías de financiamiento comercial actualmente existentes o que se constituyan podrán celebrar a su vez operaciones de leasing, las cuales no podrán exceder del treinta y cinco por ciento (35%) del total de sus activos.

Artículo 2º 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 del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.

Artículo 3º Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento comercial inclusive las especializadas en leasing, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Los bienes que se entreguen en arrendamiento deberán ser de propiedad de la compañía arrendadora. Lo anterior sin perjuicio de que varias compañías de financiamiento comercial arrienden conjuntamente bienes de propiedad de una de ellas mediante la modalidad de arrendamiento sindicato. En consecuencia, las compañías de financiamiento comercial no podrán celebrar contratos de arrendamiento en los cuales intervengan terceros que actúen como copropietarios del bien o bienes destinado a ser entregados a tal título.

b) No podrán asumir el mantenimiento de los bienes entregados en arrendamientos financieros ni fabricar o construir bienes muebles o inmuebles.

c) El contrato de leasing o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado.

d) El arrendamiento no podrá versar sobre documentos de contenido crediticio, patrimonial, de participación o representativos de mercaderías, tengan éstos o no el carácter de títulos valores."

Por su parte el Decreto 2555 de 2010, regulando lo antes dispuesto indicó que:

"ARTÍCULO 2.2.1.1.1 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 del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad.

ARTÍCULO 2.2.1.1.2 Reglas para la realización de operaciones. Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Los bienes que se entreguen en arrendamiento deberán ser de propiedad de la compañía arrendadora. Lo anterior sin perjuicio de que varias compañías de financiamiento arrienden conjuntamente bienes de propiedad de una de ellas mediante la modalidad de arrendamiento

⁸ Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones

sindicato. En consecuencia, las compañías de financiamiento no podrán celebrar contratos de arrendamiento en los cuales intervengan terceros que actúen como copropietarios del bien o bienes destinado a ser entregados a tal título.

b) No podrán asumir el mantenimiento de los bienes entregados en arrendamientos financieros ni fabricar o construir bienes muebles o inmuebles.

c) El contrato de leasing o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado.

d) El arrendamiento no podrá versar sobre documentos de contenido crediticio, patrimonial, de participación o representativos de mercaderías, tengan éstos o no el carácter de títulos valores."

Conforme a los anteriores fundamentos legales, se tiene que el contrato de leasing financiero debe suscrito por parte de compañías de financiamiento comercial reguladas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, tal y como dispone el Decreto 663 de 1993 en su artículo 1^o, de donde se observa que en el presente asunto, AFAMAS S.A.S. – En Liquidación, no cumple con ninguna de las definiciones que dicha normatividad confiere para cada una de las compañías allí referidas para que pueda otorgar un contrato de leasing financiero, en este caso a favor de la sociedad aquí demandada.

De otro lado y dejando de lado lo dicho, se tiene que en efecto el contrato allegado sólo tiene la finalidad de dar en arrendamiento los seis (6) inmuebles que son de propiedad de la demandante por un periodo determinado y dar por terminado el mismo tal como refieren las cláusulas primera quinta y sexta, siendo evidente que no se pretende la tradición del dominio al finalizar el contrato sino la entrega de los predios para uso y goce de la pasiva, situación que a su vez desvirtúa la calidad inicialmente otorgada al asunto, puesto que tal como indicó la normatividad referida, se hace necesario como requisito del contrato de leasing financiero en el cual "*que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad*", lo que no se observa en el contrato arrojado, que solo fijó un canon mensual por el goce del inmueble sin que en este se estipulara suma alguna abonada al precio de los bienes.

Ahora bien, en lo que se refiere a la opción de compra contenida en la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento y modificada por la cláusula tercera del otro sí arrojado, debe indicarse que la misma corresponde simplemente a un arrendamiento con opción de compra, esto es, que una vez finalizado el contrato de arrendamiento o en el curso del mismo, el arrendador podrá optar por comprar los bienes entregados, por el momento total de los mismos, sobre los cuales no ha realizado ningún aporte a capital.

Lo anterior se traduce, en que si el arrendatario resuelve comprar los bienes que se encuentran bajo su tenencia, este acordará con el propietario el precio de los mismos para adquirirlos, o en su defecto dispondrá hacer la restitución a su propietario y/o arrendador.

Al respecto de este asunto la jurisprudencia ha indicado que:

"Así, aunque el leasing y el arrendamiento son contratos en virtud de los cuales se entrega la

⁹ **ARTICULO 1o. ESTRUCTURA GENERAL.** El sistema financiero y asegurador se encuentra conformado de la siguiente manera: a. Establecimientos de crédito. b. Sociedades de servicios financieros. c. Sociedades de capitalización. d. Entidades aseguradoras. e. Intermediarios de seguros y reaseguros

tenencia, el precio que se paga por ella en el primero responde a criterios económicos que, en parte, difieren de los que determinan el monto de la renta (p. ej.: la amortización de la inversión y los rendimientos del capital), sin que tampoco sea propio del contrato de locación, como sí lo es del leasing, la existencia de una opción de compra a favor del tomador, quien, además –ello es medular en la esfera reservada a la causa negocial-, acude a éste último negocio como una legítima alternativa de financiación, a diferencia de lo que acontece en el arrendamiento, en el que milenariamente la causa del contrato para el arrendatario, estriba en el disfrute de la cosa. De igual forma, si bien es cierto que en el leasing, el usuario tiene la lícita opción de hacerse a la propiedad de la cosa (posterius), es enteramente posible que no lo haga y que, por tanto, al vencimiento del contrato restituya la cosa a la compañía, circunstancia que impide su generalizada asimilación a la compraventa –sobre todo a priori-, la que además, tiene confesada vocación de “transferir” el dominio, no así el leasing que, en línea de principio, únicamente permite obtener la tenencia, como se acotó (negocio tenencial). En este mismo sentido, no puede afirmarse que el leasing se asimila o se traduce en un mutuo, como quiera que ni es contrato traslativo del dominio, mucho menos de naturaleza real, ni tampoco recae sobre bienes fungibles (Cfme: cas. civ. de 22 de marzo de 2000; exp: 5335).

Similares razones conducen a no acoger aquellas posturas que acoplan o engastan en el leasing, a modo de collage, diversos negocios jurídicos (pluralidad negocial, tales como arrendamiento con opción de compra; compraventa con pacto de reserva de dominio, entre otras), habida cuenta que a través de ese expediente, in radice, se desdibujan las razones jurídico-económicas que, en la órbita causal, motivan la celebración del contrato, pues, de una parte, no puede afirmarse categórica y privativamente que el usuario en el leasing siempre aspira a hacerse a la propiedad de la cosa, según se esbozó; más bien, se ha procurado –en sentido amplio- un mecanismo indirecto de financiación para servirse de la utilidad que le es intrínseca a aquel, sin menoscabo del capital de trabajo que posee, conforme a las circunstancias. De igual forma, no puede perderse de vista que la determinación del precio en el contrato de leasing, tiene una fisonomía muy especial, que no responde única y exclusivamente al costo por el uso y goce concedido al arrendatario, sino que obedece, prevalentemente, a criterios financieros que van desde la utilidad propiamente dicha, pasando por la recuperación de la inversión, hasta la eventual transferencia del derecho de propiedad.”¹⁰

Así las cosas, es claro que en el presente asunto no se cumplen las directrices para ser tenido el contrato reseñado como un contrato de leasing financiero como quiera que en el presente asunto tampoco se tuvo la voluntad inicial de adquirir en un futuro el bien asegurando un pago mensual como coste de cada inmueble, sino una mera expectativa de hacerse algún día con los bienes conforme determinación del Centro Excelencia de Cuidados en Salud Esencial Institución Prestadora de Servicios de Salud S.A.S.

Colofón de lo anterior, habrá de revocarse la decisión atacada puesto que el presente asunto deber regirse en su totalidad a la ritualidad del artículo 384 del C. G. P. conforme lo expuesto en la parte motiva y en consecuencia dar aplicación al contenido del numeral 4º de dicha decodificación. A su vez desestimar el recurso de alzada ante la prosperidad del argumento inicial.

Finalmente, en lo que se refiere a los argumentos relativos a la notificación del extremo pasivo, deberá estarse a lo resuelto en auto del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023)¹¹, el cual se encuentra debidamente ejecutoriado.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

¹⁰ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia del 13 de diciembre de 2022, Exp. No. 6462 de Inversiones Francesitas Ltda. contra la Leasing Bolívar S.A., M. P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

¹¹ Archivo0060

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR los incisos uno a cinco del auto proferido el quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023), por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Como consecuencia, modificar el auto admisorio de la demandada adiado veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022)¹², en el siguiente sentido, permaneciendo en todo lo demás incólume:

*"PRIMERO: ADMITIR a trámite la presente demanda **DECLARATIVA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** formulada por AFAMAS S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN en contra de CENTRO EXCELENCIA DE CUIDADOS EN SALUD ESENCIAL INSTITUCIÓN PRESTADORA DE SERVICIOS DE SALUD S.A.S., por la causal de mora en el pago de cánones."*

TERCERO: Previo a tener en cuenta los mecanismos de oposición elevados por el Centro Excelencia de Cuidados en Salud Esencial Institución Prestadora de Servicios de Salud S.A.S., se le concede el término de cinco (5) días para que dé cumplimiento a lo normado en el artículo 384 numeral 4º inciso 2º¹³ del C. G. P., so pena de no ser escuchado al interior del asunto.

CUARTO: Cumplido el anterior lapso otorgado, ingresen las diligencias al Despacho para continuar con el trámite procesal respectivo.

NOTIFÍQUESE,

HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

JIDC

¹² Archivo0011

¹³ 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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Firmado Por:
Heidi Mariana Lancheros Murcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 024
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **df11f22dbdaf80171c9713bf70bc467ba5c711268b1541f60d8cd212dd6c6a5b**

Documento generado en 07/11/2023 03:57:38 PM

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