

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
DESPACHO TERCERO

Para ver el expediente virtual: utilice este enlace: [44271](#)

Barranquilla, D.E.I.P., veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: Restitución de inmueble por arrendamiento financiero o leasing habitacional

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Francisco Javier García Daza

Teniendo en cuenta, que la Ley 1231 de 2022 volvió legislación permanente varias normas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 12 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda, pueden ser expuestos así:

- 1.- El 20 de septiembre de 2017, mediante documento privado No. 06002025200021071, el Banco Davivienda S.A. celebró contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional, con Fráncico Javier García Daza; arrendatario/locatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 55 No. 91-147 Apto 3 y garajes 23 y 24 del Edificio Pietra Bianca en esta ciudad, e identificado con las M.I. 040-447920, 040-447917 y 040-447918. Por un término de 240 meses, con un canon mensual de \$3.635.000.00.
- 2.- El acuerdo de voluntades, contempla una opción de compra, en la que el arrendatario podrá adquirir el inmueble, una vez haya cumplido el pago de los 240 cánones adeudados y demás obligaciones pactadas en el leasing.
- 3.- El valor total de dicho contrato al momento de suscribirse era de \$369.998.731.00, de los cuales hoy adeuda la suma de capital de \$356.749.291.17, más intereses corrientes de mora y seguros.
- 4.- Francisco García incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, e incurrió en mora en el pago de los cánones a partir del 20 de octubre de 2019.

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en primera instancia al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, donde se admitió mediante auto del 26 de abril de 2021.

El 15 de octubre de 2021, Francisco Javier García Daza; contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, y proponiendo las excepciones de mérito de (i) Nulidad del contrato leasing habitacional No. 0600205200021071, (ii) Excesiva onerosidad que deviene en el reajuste del contrato leasing habitacional No. 0600205200021071, (iii) Excepción de contrato no cumplido que deviene en la inexistencia de la mora, (iv) Enriquecimiento sin justa causa, (v) Temeridad y mala fe por parte de Banco Davivienda S.A., (vi) Cláusulas abusivas por diligenciamiento de cláusulas en blanco y libre disposición de condiciones, y (vii) Compensación por incumplimiento del contrato cedido.

El 9 de noviembre de 2021, la parte demandante describió traslado de las excepciones.

En auto del 25 de abril de 2022, se fijó fecha para audiencia, y se decretaron pruebas. El 12 de agosto de 2022, se llevó a cabo audiencia, en la que se agotó la etapa de conciliación, se recibieron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio, se recibieron los alegatos de conclusión, y se dictó sentencia así:

- “1. Declárese terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 0600205200021071, constituido sobre el inmueble ubicado en la carrera 55 No. 91-147 Apto. 3, Garajes 23 y 24 Edificio Pietra Bianca, de la ciudad de Barranquilla.*
- 2.- Ordénese al señor FRANCISCO JAVIER GARCIA DAZA restituir al BANCO DAVIVIENDA S.A., el inmueble dado en ARRENDAMIENTO: ubicado en la carrera 55 No. 91-147 Apto. 3 Garaje 23 y 24 Edificio Pietra Bianca, de la ciudad de Barranquilla.*
- 3. Para la entrega del bien inmueble, en caso de no ser entregado voluntariamente por el demandado, librese despacho comisorio con los insertos del caso a la Alcaldía de Barranquilla para que delegue en el funcionario competente, a quien se le remitirá fotocopia autenticada de la presente sentencia, a fin de que efectúe la entrega real y materia de los bienes inmuebles al demandante.*
- 4. Condénese en costas a la parte demandada. Tásense y líquidense (art. 365 y ss., 446 del C.G.P.)*
- 5. Fijar como valor de las agencias en derecho el 3% del valor de las pretensiones.*

La parte demandada interpuso recurso de apelación contra esta decisión, el cual fue concedido en el efecto devolutivo. Luego el 18 de agosto de 2022, la parte demandada presentó los reparos contra la sentencia del 12 de agosto de 2022.

3. CONSIDERACIONES DE LA A-QUO

Consideró que el demandado no logró desvirtuar la mora alegada, por lo que estimó demostrada la causal de la mora señalada por la parte demandante, por lo que resulta viable la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble dado en tenencia al locatario.

En lo referente a las excepciones de mérito formuladas estimo que: (i) Nulidad del contrato leasing habitacional No. 0600205200021071; los hechos en que se fundamenta no cuestionan al mencionado contrato, hacen referencia a la intención de Francisco García de suceder a Fabiola Martínez en el contrato de leasing habitacional No. 0600202790005512, contrato que no obra en el expediente, y la promesa de cesión es una mera expectativa, pero no hay prueba que se haya materializado. Además, consta certificado de que el crédito de leasing habitacional

de la señora Martínez se encuentra cancelado desde el 20 de septiembre de 2017. No se evidencian causales de nulidad.

(ii) Excesiva onerosidad que deviene en el reajuste del contrato leasing habitacional No. 0600205200021071, y (iii) Excepción de contrato no cumplido que deviene en la inexistencia de la mora; carecen de veracidad porque la mora data desde octubre 20 de 2019, frente al no acompañamiento del acta de entrega, correspondía al deudor demostrar que nunca habitó los inmuebles, sin embargo, en su interrogatorio de parte, confesó que el inmueble fue recibido de su anterior locataria, en septiembre de 2017. Que el primer pago de canon lo hizo el 20 de octubre de 2017, y así siguió hasta que incurrió en mora. Por la mora en curso, no pudo ser beneficiario de los alivios de los créditos financieros estipulados a raíz de la pandemia.

(iv) Enriquecimiento sin justa causa; estamos en un proceso verbal, donde no se está ejecutando ningún título valor. Y no se cumple con los requisitos de la acción.

(v) Temeridad y mala fe por parte de Banco Davivienda S.A.; el demandado tenía la carga de probar los hechos alegados, recuérdese que el principio de buena fe se presume. Además, no es este el proceso para ventilar el trámite de liquidación del contrato.

(vi) Cláusulas abusivas por diligenciamiento de cláusulas en blanco y libre disposición de condiciones; no estamos en presencia de un título valor, sino ante un contrato suscrito por el deudor, y en caso de espacios en blancos, debió el demandado demostrar el indebido diligenciamiento de los espacios en blanco.

(vii) Compensación por incumplimiento del contrato cedido; no se aportó el contrato 0600202790005512, ni prueba que el banco haya aceptado la cesión, además existe una paz y salvo de ese contrato, el único contrato vigente es el que es materia de este proceso. Y no hay prueba que entre las partes sean deudoras una de la otra, pues la liquidación del contrato y la devolución del canon inicial son hechos ajenos al proceso que se está tramitando.

4. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El apoderado judicial de la parte demandada fijó sus reproches contra la sentencia de primera instancia así; (i) Inaplicabilidad de las normas que regulan el contrato de arrendamiento, (ii) Falta de análisis de fondo de todas las nulidades solicitadas como excepciones, (iii) Acreditación de la cesión del Contrato de Leasing el No. 06002027900095512, (iv) Improcedencia de la conclusión para dar por iniciado el plazo del contrato, y (v) Deber de reconocimiento de la compensación.

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación contra la sentencia fue admitido en auto de agosto 30 de 2022. Luego, el 7 de septiembre de 2022, la parte demandada sustentó el recurso de apelación. Acto seguido, el 21 de septiembre de 2022, la parte demandante describió traslado. Posteriormente, en auto del 14 de febrero de 2023, se prorrogó el término para resolver esta instancia.

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Tercera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

CONSIDERACIONES

Previo a descender al análisis del caso concreto, es necesario resaltar que esta Sala de Decisión entrará a resolver este recurso de alzada, limitándose a contexto de los reparos efectuados por la parte recurrente/demandante, tal como lo señalan los 320 y 327 (inciso final) y 328 del Código General del Proceso:

“Fines de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.”

“El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”

“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”. (Resaltados de esta Corporación)

Se extrae la regla de que no es posible estudiar y analizar en el recurso de apelación los soportes o fundamentos de las decisiones del A Quo para modificarlas o revocarlas, cuando el recurrente no ha suministrado las razones concretas, adecuadas y pertinentes que puedan ser analizadas para ello; al tener que limitarse al estudio de lo expresamente planteado.

En ese orden de ideas, la “sustentación” del recurso no debe limitarse a la reiteración de las “ideas principales” que constituyeron la exposición de los “reparos”, sino que el recurrente debe desarrollar y mostrar en detalle en que consisten sus razones de inconformidad con respecto a las consideraciones de la providencia de primera instancia, para que la Sala pueda identificar de la redacción efectuada en ese escrito que es específicamente lo que debe estudiar y analizar, lo cual no aconteció en este asunto.

El demandado en sus idénticos memoriales de “reparos y sustentación” (primera y segunda instancia) ^{véase nota 1} fijó el alcance de sus inconformidades al fallo de primera instancia, enumerándolos, así: (1) Inaplicabilidad de las normas que regulan el contrato de arrendamiento, (2) Falta de análisis de fondo de todas las nulidades solicitadas como excepciones, - mencionando la Acreditación de la cesión del Contrato de Leasing anterior el No. 06002027900095512, (3º) Improcedencia de la conclusión para dar por iniciado el plazo del contrato, y (v) Deber de reconocimiento de la compensación.

En el presente asunto, procura el señor Francisco Javier García Daza que se revoque la decisión del Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, la cual dio por terminado el contrato de arrendamiento financiero o leasing habitacional No. 06002025200021071,

¹ Archivos “42ReparosSentencia” y “010SustentaRecurso”, respectivamente, donde ambos terminan en la misma afirmación “*De la anterior manera, doy cumplimiento a la presentación de los reparos contra la providencia dictada en audiencia por este Juzgado, reservándome el derecho de ampliar los mismos ante el honorable Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla, una vez, sea admitido el correspondiente recurso de apelación.*”

constituido sobre los inmuebles identificados con M.I. 040-447920, 040-447917 y 040-447918, y ordenó su restitución al Banco Davivienda S.A. Empero, sus argumentaciones en muchos de sus aspectos son vagas, genéricas e indeterminadas. sin expresar o contener unas razones de inconformidad concretas que puedan ser estudiadas y analizadas por esta Sala de Decisión, teniendo vacíos en su redacción que necesariamente debieron complementarse en ese memorial.

1º) Frente al primer cuestionamiento del recurrente, se aprecia que es genérico e indeterminado si bien se manifestó que la A quo aplicó normas que no regulan el contrato de leasing, realmente no sustentó dicha afirmación, no señaló cuales fueron las normas indebidamente aplicadas en la parte motiva de la sentencia de primera instancia, ni menciona cuales serían las que debió, en su entender, utilizar la A Quo para resolver este litigio.

Es preciso señalar que el contrato de leasing es un contrato atípico, por lo que las partes se rigen principalmente por lo establecido en el contrato, y en ausencia de estipulación contractual aplicable, por analogía de las normas que regulan contratos como el de mandato, compraventa o arrendamiento.

Sobre leasing, leasing habitacional o arrendamiento financiero, y otras operaciones, en la legislación colombiana se encuentran algunas disposiciones que regulan estas actividades, principalmente; el Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto 2555 de 2010 - Decreto Único del Sistema Financiero, y la Circular Externa 07 de 1996 - Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

Se menciona que el contrato celebrado entre las partes carece de un elemento esencial para ser considerado como Leasing: “*el señalamiento de la opción de adquisición y respeto de la opción de compra*”, empero, no se menciona el por qué o el cómo se puede llegar a una afirmación o conclusión en ese sentido en este caso concreto, si es posible leer en el tenor literal correspondiente la expresa estipulación establecida, en ese sentido, en la cláusula 27 del contrato aportado al proceso ^{véase nota 2}.

Por lo que, como antes se dijo, no hay un argumento concreto que esta Sala pueda analizar para pronunciarse en tal sentido.

2º) En lo que se refiere a la insistencia en las nulidades propuestas por el demandado con base en los artículos 1510 (Error de hecho sobre la especie del acto o el objeto), 1519 (Objeto ilícito), y 1740 del C.C. (Concepto y clases de nulidad), puede, igualmente, indicarse que no se aprecia, no se puede distinguir en su exposición cuales son los supuestos facticos o jurídicos específicos que puedan ser utilizados para llegar a la conclusión de la existencia de alguna causal de nulidad de carácter sustancial que afecte la exigibilidad de las prestaciones convenidas.

² Archivo “03ContratoEscritura”

Se vuelve a indicar en forma abstracta que se demostró en el proceso la falta de los elementos esenciales del contrato, pero nada se concreta con respecto a cuál fue o fueron esos elementos concretos que no están acreditados en este asunto.

Se menciona el contrato de leasing No. 06002027900095512, celebrado entre la señora Fabiola Martínez y la entidad demandante y la cesión de este a su favor, pero nada se dice con relación al por qué esa situación fáctica puede ser considerada una causal de nulidad o ineficacia; nada se indica con respecto al cómo y por qué se afectaría la eficacia contractual de su contrato por la circunstancia de haber existido ese otro contrato o por el haber convenido una cesión de él con dicha señora.

Suponiendo que ese contrato anterior y la cesión de crédito efectuada por Fabiola Martínez, a favor del ahora demandado Francisco García fuera una etapa previa a la realización del contrato actual que aquí se hace valer, ello por sí solo no genera la configuración en el nuevo contrato de una causal de nulidad sustancial, correspondía al recurrente exponer con claridad y precisión en su memorial de sustentación lo pertinente para poder ser analizados por esta Sala de Decisión.

La mera mención de normas legales no es la cabal argumentación que pueda estudiarse en segunda instancia, dado que si tomamos como ejemplo la citas de los artículos 1510 (Error de hecho sobre la especie del acto o el objeto) y 1519 (Objeto ilícito) del Código Civil ellos solo enuncian en forma genérica una situación fáctica de la cual se derivaría una situación de nulidad; empero le corresponde al recurrente especificar las circunstancias de tiempo, modo lugar, que configuraron el “error de hecho” en esta relación contractual, es decir cuál fue la precisa equivocación que se generó en su mente al momento de convenir o consentir en ese contrato e indicar la justificación específica de que sus estipulaciones vulneran alguna norma legal concreta y exponer el por qué.

De lo anterior, no se puede estudiar si existe o no una nulidad sustancial en el contrato de leasing 06002025200021071 suscrito por el señor García Daza con la entidad bancaria Davivienda, puesto que solo se conoce que pudo desconocer el normal decurso contractual entre partes, donde en principio actuaron y se comprometieron libre y voluntariamente.

3º) El tercer numeral se limita a recriminar la ausencia de una formal “acta de entrega” del inmueble suscrita entre su persona y la actora; de lo que deriva que el contrato se encuentra incompleto y que a consecuencia de ello no puede producir sus efectos jurídicos y critica que esta acta formal se sustituyera con el medio probatorio procesal de su confesión; reconociendo en ese mismo acápite de su memorial de sustentación que había tenido acceso al inmueble.

En dicho escrito No hay una precisa argumentación que justifique la aplicación a este caso de esa específica tarifa legal de pruebas que le impida al funcionario del conocimiento entrar a valorar los supuestos facticos mencionados en el expediente de acuerdo con la totalidad del acervo probatorio recepcionado en el decurso de este litigio.

No se menciona una norma legal que genere una excepción a las reglas de aportación y valoración de pruebas del Código General del Proceso y ni siquiera se menciona la existencia de una cláusula del contrato que pudiera analizarse en busca de ese limitante.

Resultando evidente, en ese acervo documental y probatorio que la parte demandada (tanto directamente por el señor García como por su abogado) reconocen el ingreso al inmueble y su tenencia, circunstancia que además se reafirma con el inicio del pago de los cánones efectuados por parte del locatario, desde que recibió el inmueble hasta que incurrió en mora.

4º) Por último, se menciona que no se está de acuerdo con la afirmación de la A Quo, de que este no es el proceso para señalar la “compensación” a su favor de los valores recibidos por la entidad financiera, se cita apartes de la motivación de una providencia de la Sala de Casación Civil, alegando que el Estatuto procesal permite alegar como excepción la figura de la Compensación.

Dado que se entiende como excepción de fondo o de mérito la alegación de cualquier hecho o circunstancia en virtud del cual el derecho pretendido por el actor o la prestación u obligación que se exija a cargo del demandado no ha nacido o, si alguna vez existió, no tiene las calidades y condiciones alegadas, o se modificó o extinguió antes de la formulación de la demanda, en ese sentido la expresión “Compensación” se entiende en ese sentido de cuestionar la vigencia o cuantía de la obligación reclamada en concordancia con lo establecido en los artículos 1714 a 1723 del Código Civil.

Si otra norma legal o contractual utiliza misma expresión gramatical empero con un sentido jurídico diferente podríamos estar en presencia no de una excepción que formule la parte demandada, sino de la pretensión del reconocimiento de ese derecho sustancial que debe encuadrarse en las figuras reguladas por el Código General del Proceso para que una persona actuando como actor formule esa pretensión concreta frente a su contraparte como demandado.

En el memorial de sustentación no se relaciona ninguna obligación a cargo de Davivienda que reúna los requisitos mencionados en los artículos 1715 y 1716 para que se compensen los valores precisos de esas obligaciones recíprocas; se menciona genéricamente que en este litigio se tiene derecho a que se le reconozca la compensación solicitada *“por la devolución del canon inicial y por la liquidación del leasing demandado, así como la del contrato que si se acreditó fue cedido anteriormente”*

Se transcriben apartes de una sentencia de la Sala de Casación Civil, sin especificar si ese otro proceso y la controversia allí decidida sobre un “canon extraordinario aplicado a la compra de un bien” reúne las condiciones de identidad o similitud para que tal sentencia pueda ser utilizada como un precedente para establecer que se pueda analizar, en este litigio, esa argumentación como una excepción de compensación.

Así pues, habrá lugar a confirmar la decisión proferida en primera instancia por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE

Confirmar la sentencia del 12 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla.

Condénese al pago de costas en esta instancia a la parte demandada. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$2.000.000.00

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que aparece al inicio de esta providencia o del que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Alfredo De Jesus Castilla Torres

Juan Carlos Cerón Díaz

Carmina Elena González Ortiz

Firmado Por:

Alfredo De Jesus Castilla Torres
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Carmífa Elena Gonzalez Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Juan Carlos Ceron Díaz
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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: **f4983b8e54abc697fd29625a06ce7738bdc3aa4f0973c93bc59c9d689dcb7594**

Documento generado en 29/03/2023 07:41:25 AM

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