

## LEASING FINANCIERO, MORA DEL LOCATARIO, OPCIONES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Concepto 2024026969-001 del 4 de abril de 2024

**Síntesis:** En caso de mora del deudor, las entidades financieras en su calidad de arrendadoras pueden optar por negociar directamente con el locatario o recurrir a las instancias judiciales para la restitución de tenencia y la recuperación de las sumas a las que haya lugar por concepto del incumplimiento de las obligaciones.

«(...) consulta acerca de los mecanismos que tiene un banco para dar por terminado un leasing inmobiliario, además del proceso de restitución de tenencia cuando el locatario incurre en mora.

(...) le informamos que esta Superintendencia, a través del oficio 2009091693-002 del 20 de enero de 2010, se refirió acerca de alternativas con que cuentan las entidades financieras autorizadas para celebrar contratos de leasing financiero (v.gr. bancos o compañías de financiamiento), cualquiera sea su modalidad, ante el incumplimiento del locatario en su obligación de pago de los cánones previamente convenidos, así:

...ante el incumplimiento de las obligaciones del locatario el establecimiento bancario puede solicitar, ya sea de manera extrajudicial, es decir, solicitando de manera directa, sin iniciar proceso alguno, el pago de los cánones y demás erogaciones debidas, así como la restitución del bien, o también procediendo a la vía judicial iniciando las acciones respectivas, esto es, adelantando un proceso ejecutivo para la recuperación de los cánones y demás erogaciones y un proceso de restitución en los términos del Código de Procedimiento Civil<sup>1</sup> (se subraya).

Como se observa, en caso de mora del deudor, la entidad financiera en su calidad de arrendadora puede optar por negociar directamente con el locatario, a través de mecanismos como pueden ser: (i) la modificación de las condiciones inicialmente pactadas<sup>2</sup>, (ii) la restructuración de la deuda<sup>3</sup>, (iii) la suscripción de un acuerdo de transacción, (iv) una conciliación extrajudicial, etc., los cuales

parten de la premisa que las partes no buscan la terminación o resolución del contrato de leasing sino una solución que les convenga a ambas, o bien pueden recurrir a las instancias judiciales, en donde además del proceso de restitución de tenencia, aquellas pueden optar por iniciar un proceso ejecutivo para la recuperación del capital, de los intereses y demás erogaciones que surjan (v.gr. gastos de cobranza, costas judiciales, etc.), el cual se fundamenta en que la entidad demandará al locatario a raíz del incumplimiento a su obligación de pago de los cánones pactados, según lo estipulado en el contrato de leasing y/o en el título valor que se haya firmado para tales efectos.

El texto completo del citado oficio está disponible en nuestro portal web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co), en el enlace: Inicio > Marco Jurídico > Conceptos y Jurisprudencia > Buscador de conceptos jurídicos y jurisprudencia o dando clic [aquí](#).

(...).»

<sup>1</sup> Actualmente, en los artículos 384, 385 y 422 y siguientes del CGP se encuentra prevista la normatividad que regula el proceso de restitución de inmueble arrendado y el proceso ejecutivo.

<sup>2</sup> El detalle de este mecanismo lo puede consultar en el subnumeral 2.3.2.2.1 de la Parte II de la Circular Básica Contable y Financiera CBCF (Circular Externa 100 de 1995), disponible en nuestra página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co), en la ruta: Marco Jurídico > Normativa general > Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) > Capítulo XXXI o dando clic [aquí](#).

<sup>3</sup> El detalle de este mecanismo lo puede consultar en el subnumeral 2.3.2.3.1 de la Parte II de la CBCF, disponible en la misma sección de nuestro portal de internet.