

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, nueve (9) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Radicado	76001-31-03-017-2019-00191-00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Bancolombia S.A
Demandado	Fredy Guali Rubio
Providencia	Auto Interlocutorio No. 661
Decisión	Resuelve recurso

I. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de reposición en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado judicial del demandado contra el numeral 2 del auto interlocutorio No. 033 de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020), mediante el cual se decretó medida de embargo por concepto del derecho de crédito a ejercer la opción de compra que tiene el demandado en el contrato de leasing No. 217191-00 y que pesa sobre los bienes inmuebles apartamento 803 de la torre A y Garaje 71 del Edificio Atalanta de Cali, Ubicado en la Carrera 57 No. 4-49 de Cali, distinguido con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-228415 y 370-228362.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURRENTE

Memora el recurrente que no puede considerarse el leasing más que como una simple expectativa, la cual está sujeta dentro de las posibilidades a no cumplirse y no darse el derecho de compra, sentido en el cual esa mera expectativa no es cuantificable, no se puede embargar, precisando que el demandado no tiene la titularidad de los bienes arriba señalados, dado que es un tenedor con una mera expectativa por cumplirse.

En ese orden de ideas considera que es un error del despacho el haber accedido al decreto de dicha medida de embargo, atendiendo que los bienes inmuebles son de propiedad de la entidad demandante, puntualizando además que tampoco podría efectuarse una cesión del contrato de leasing pues esta requiere como requisito para su perfeccionamiento la autorización expresa del arrendador.

III. TRÁMITE

Del reseñado recurso de reposición en subsidio apelación, se corrió traslado oportunamente, trámite dentro del cual logra extraerse que el apoderado judicial actor guardó silencio.

Procede el despacho a resolver teniendo en cuenta las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- El recurso de reposición se encuentra enmarcado en el artículo 318 del Código General del Proceso, prescribiéndose su trámite en el artículo 319 *ibídem*, denotándose que como requisitos del mismo se plasman **(i)** el termino en el que este debe proponerse, esto es dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto, excepto cuando este haya sido dictado en audiencia o diligencia, caso en el cual deberá interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto y **(ii)** el recurso debe interponerse con expresión de las razones que lo sustenten. Denotándose que la parte recurrente cumplió a cabalidad con los presupuestos procesales, y que por parte del despacho existe igual aplicación, pues tal como consta a folio 48 Vltto, se corrió el respectivo traslado.

2.- Ahora bien, el problema jurídico a definir en el presente asunto gira en torno en determinar si, el derecho a ejercer la opción de compra contenido dentro de un contrato de leasing habitacional es susceptible de embargo y secuestro dentro de un proceso ejecutivo, tal como se

decretó mediante la providencia señalada líneas arriba o si por el contrario es dable reponer para revocar la decisión atacada.

3.- Esta oficina judicial precisa que, el fundamento de derecho aplicable al caso de marras cuando se trata de procesos ejecutivos deviene ineludiblemente en lo prescrito en el artículo 599 del Código General del Proceso, la cual señala expresamente que "Desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado" Y en este caso, lo que se pide como medida cautelar reposa sobre un contrato de leasing habitacional (concretamente sobre el derecho de crédito a ejercer la opción de compra por parte del demandado), que es una de las modalidades de leasing que existe actualmente prevista en la Ley 795 de 2003 y reglamentada mediante el Decreto 1787 de 2004, que nada tiene que ver con un bien cuya propiedad pertenezca exclusivamente al demandado.

Es imperioso señalar que el contrato de leasing es una actividad financiera mediante la cual el propietario de un bien entrega su tenencia a cambio del pago mensual de **un arrendamiento con opción de compra al terminar el contrato**; es decir, que es al final de la relación comercial que se hace uso de esa opción, situación que, aterrizada al presente escenario en contraposición con los argumentos expuestos por el apoderado judicial del demandado, mediante el referido medio exceptivo, es claro que en principio no daría lugar a especular que el locatario sí va a hacer uso de la opción de compra, pues se trata de una simple expectativa que solo al concluir el contrato se conoce si acepta o no; mientras tanto, el bien es de propiedad exclusiva del arrendador (*La leasing*), en este caso de Bancolombia S.A, quedando claro, entonces, que la propiedad está en cabeza del dueño del bien, **no del locatario**, teniendo en cuenta que este último durante la vigencia del contrato es un mero tenedor y no poseedor, pues es claro que tiene el uso y goce pero reconociendo dominio ajeno.

Decantado lo anterior, no puede dejar de lado esta oficina judicial que, según la modalidad de leasing escogida, además de pagar lo que se corresponde por concepto de canon de arrendamiento por parte del

locatario (demandado), también es claro que al unísono, aquel paga o cancela un porcentaje de dinero, derivado de ese contrato de leasing en *pro* de adquirir la propiedad, se itera que, aunque puede ser incierto que ejerza el derecho de opción de compra, dicho sentir estará en últimas supeditado al porcentaje que escogió para la misma finalidad que en las reglas de la experiencia, se circunscribe alrededor del 1 al 10%. Puede decirse entonces que ese locatario conforme transcurre esa modalidad - (leasing financiero)- en el tiempo establecido en el respectivo contrato, este se va haciendo dueño de la cosa (apartamento y garaje), dado que dichos aportes, van sumando para esa finalidad.

En otras palabras, esas sumas de dinero que al final consolidarán el derecho a ejercer o no la opción de compra tienen que cuantificarse, momento en el cual pasan a consolidarse como uno de los bienes (fungibles) de ese deudor, tal como lo prevé el artículo 2488 del Código Civil, que señala:

"PERSECUCIÓN UNIVERSAL DE BIENES. Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presente o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677". (Cursivas y negrillas fuera del texto)

Tan cuantificable es entonces esas sumas de dinero que ha cancelado el demandado para efectos de ejercer el derecho de opción de compra que, quedará pendiente solamente el valor restante para que el locatario ejerza dicho querer el cual se corresponde con el porcentaje mismo que concertó con *el leasing*.

A manera de cierre y siendo este el *quid* del asunto, existe también la posibilidad que el locatario no ejerza la opción de compra, momento en el cual tendrá necesariamente que efectuar la cesión de los derechos derivados de ese contrato de leasing financiero a título oneroso ante un posible comprador, razón por la cual se itera nuevamente, se consolida

como un bien fungible del demandado, Fredy Guali Rubio, las sumas de dinero que canceló durante el memorado contrato.

Basten las anteriores consideraciones para reafirmar la posición adoptada por este juzgado, mediante la providencia objeto de inconformidad, razón por la cual no habrá de reponerse para revocar y en consecuencia se concederá el recurso de alzada ante el superior funcional, tal como lo solicitó el apoderado judicial de la pasiva en la litis, teniendo en cuenta lo contemplado en los artículos 321 y numeral 2 del artículo 322 del C.G del P.

V. DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Santiago de Cali,

R E S U E L V E:

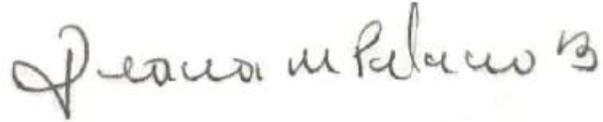
PRIMERO: NO REPONER la decisión adoptada en el numeral el numeral 2 del auto interlocutorio No. 033 de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de **APELACIÓN** interpuesto por el apoderado judicial del demandado en el efecto **DEVOLUTIVO** contra el numeral 2 del auto interlocutorio No. 033 de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020).

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, **REMÍTASE** el expediente digital al Honorable Tribunal Superior de la ciudad de Santiago de Cali, sala Civil (Oficina de Reparto).

CUARTO: De conformidad con lo previsto en el Decreto 806 del 4 de junio del 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, la presente decisión deberá notificarse por estados electrónicos.

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUEZ

049

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI
SECRETARIA**

*En Estado No. 125 de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.*

Fecha: 10 de diciembre de 2020

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretaria