



San Andrés, Isla, Julio Seis (06) del año Dos Mil Veintitrés (2023).

Referencia	Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía.
Radicado	88-001-31-03-001-2021-00046-00.
Demandante	Bancolombia S.A. Nit. 890.903.938-8.
Demandado	Zully Ximena Vargas Mora. C. No. 52521692.
Auto Interlocutorio No.	204

Procederá el Despacho a obedecer y cumplir lo resuelto por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, mediante providencia de fecha **24 de febrero de 2023**<Carpeta TRIBUNAL SUPERIOR<pdf. 22.>, que revocó los autos No. 015 del 14 de enero, No. 124 del 05 de abril, y No. 128 del 27 de abril de 2022 proferidos por este Juzgado en el presente asunto.

En virtud de lo anterior, se atenderá la petición incoada por la entidad ejecutante<CarpetaMedidasCautelares - pdf. 41.>, en la cual, solicita, se decreten las tres medidas cautelares que fueron denegadas por los autos que revocó el Superior.

Respecto de la procedencia del embargo de la opción de compra , se tiene lo siguiente :

Podría pensarse , en línea de principio , como lo señaló León Duguít que las expectativas no son un derecho , porque un derecho es o no es y las expectativas aún no son , desde el punto de vista ontológico . No obstante , tal postura merece ser abordada más concienzudamente . Veamos :

Se denomina contrato de leasing a la 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 periodo una opción de compra.

Sobre el punto la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M. P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo , señaló en sentencia del 13 de diciembre de 2002. Expediente 6462 :

'No escapa a la Sala que la doctrina nacional e internacional, ha discurrido entre diversas tipologías contractuales, a la hora de precisar cuál es la naturaleza jurídica del leasing, al punto que éste, en el plano dogmático, es uno de los tópicos más controversiales de la ciencia mercantil contemporánea. Así, sólo por vía de ejemplo, se ha considerado que se trata de un arrendamiento, habida cuenta que, en lo medular, el contratante entrega al usuario la tenencia del bien para su uso y goce, a cambio de un precio; o de un arrendamiento sui generis, en la medida en que posee una fuerte naturaleza financiera; o de equipamiento arriendo, en cuanto reservado -fundamentalmente- para proveer de equipo a la industria y el comercio, entre otras razones; o una compraventa a plazos con reserva de dominio, toda vez que la sociedad de leasing conserva la propiedad del bien que ha adquirido por instrucciones del tomador, quien podrá hacerse a ese derecho al finalizar el contrato; o como un contrato de crédito, pues la compañía financiera, en últimas, adelanta el capital al adquirir el bien escogido por el usuario del equipo. Y, en fin, se ha querido ver en él una suerte de negociación compleja -o articulada-, en el que conviven, de alguna manera, diversos negocios jurídicos: el arrendamiento con la opción de compra -o con una promesa unilateral de venta, precisan algunos-, sobre la base de que el arrendador le concede al locatario el derecho de adquirir el bien arrendado, al terminar el contrato (Consejo de Estado. Sentencia del 14 de diciembre de 1988; exp. 1661); o el contrato de locación con la compraventa, que es una variante de la anterior, en cuanto las partes, al finalizar el arrendamiento, podrían ajustar una venta en la que se imputaría al precio una



parte de los cánones previamente percibidos’.

El Decreto 1787 de 2004 autoriza dos modalidades de leasing habitacional: aquel realizado sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar. De acuerdo con lo previsto en la ley, en los contratos de leasing habitacional se deben incluir las siguientes reglas: → Los contratos deberán contemplar una opción de adquisición a favor del locatario; → Las condiciones financieras serán pactadas por las partes; → El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad arrendadora; → La entidad arrendadora podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad facultada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, se deberá informar por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva. 40 → ***El locatario puede ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, pero dicha cesión no produce efectos, hasta tanto sea aceptada por la entidad arrendadora.*** → La entidad arrendadora podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. → Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real o UVR. → Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito. → El bien inmueble objeto de leasing habitacional deberá entregarse libre de gravámenes por concepto impuestos, servicios públicos y administración. → Las partes pueden acordar la terminación anticipada del contrato, en cuyo caso deben estipularse las condiciones a que estaría sujeta dicha terminación. → Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

Ahora bien , si conforme al predicado legislativo precitado , el locatario puede ceder su derecho a ejercer la opción de adquisición , resulta indudablemente obvio , que tal derecho está en el comercio y, por tanto , puede ser objeto de embargo , porque también tiene un contenido patrimonial .

Así lo ha sostenido el Tribunal Superior de Santiago de Cali, en providencia del dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno (2021). Proceso: Ejecutivo Singular Demandante: Bancolombia S.A. Demandado: Fredy Gualí Rubio Radicación: 76001-31-03-017-2019-00191-01. Dijo a la sazón tal corporación judicial :

‘Así, pues, el acreedor tiene las puertas abiertas en la senda del proceso coactivo para solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado (art. 599 CGP), pues está fuera de toda discusión que estos se constituyen en prenda general de los acreedores (art. 2488 C.C.). En este orden, no es cierto que se haya esquivado el principio de taxatividad respecto de las medidas cautelares, que desde un principio se dirá que no existe en nuestro Código Adjetivo, a diferencia del anterior estatuto. Tan apodíctica resulta esta afirmación que al efecto baste el enunciado del literal c) el artículo 590 del CGP en tanto autoriza decretar cualquier otra medida cautelar que encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. Si bien esta disposición está erigida para el ámbito de los procesos declarativos en lo que se ha dado en llamar medidas cautelares innominadas o discrecionales sirve al propósito de derruir la argumentación blandida por el ejecutado respecto de la taxatividad en materia de medidas cautelares. En segundo lugar, por cuanto en este caso se ha decretado la medida de embargo del derecho de opción de compra que tiene el locatario dentro de un contrato de leasing habitacional, autorizado por el artículo 599 ibídem, y tan solo el artículo 593 se ocupa de la manera o forma cómo se puede materializar o efectivizar



dicha cautela, atendida la naturaleza de los bienes corporales o incorporales involucrados, pero no puede pretenderse que dicho artículo agote los medios para ello o que contenga una lista cerrada o numerus clausus de los embargos. 3.- De otro lado, no remite a dudas que el ejecutado no detenta la propiedad de los inmuebles que son materia del contrato de leasing habitacional, lo cual resulta una obviedad, por elementales razones, sin que exista sobre ese eje o arista ninguna discusión. Lo que importa abordar ahora es si el derecho de opción de compra inherente al contrato de leasing que tiene el locatario, ahora ejecutado por otras obligaciones dinerarias con el mismo banco, es susceptible de la cautela de embargo decretada. 3.1.- En honor a la verdad, comporta señalar que el sistema jurídico doméstico desafortunadamente no cuenta con un marco normativo completo y preciso que reglamente de manera íntegra el contrato de leasing y que contemple los elementos propios y característicos que lo definan, lo que, en 4 Ejecutivo Singular – Apelación de auto Bancolombia S.A. Vs. Fredy Gualí Rubio Rad: 76001-31-03-017-2019-00191-01 la práctica judicial a no dudar, ha traído no pocas dificultades al momento de determinar conceptos claves y medulares cuando de dirimir este tipo de controversias se trata. Empero, más allá de las inacabadas y circulares discusiones respecto de la verdadera naturaleza del contrato de leasing que giran en torno a si es un contrato típico o innominado, que si es una compraventa con reserva de dominio o una promesa unilateral de venta o incluso, un arrendamiento con opción de compra, entre otras, impera destacar que atendiendo los contornos y perfiles que lo caracterizan en el tráfico de los negocios y de cara a la reglamentación existente, el contrato de leasing habitacional puede entenderse, en líneas generales, como un acuerdo volitivo de carácter mercantil a través del cual una parte calificada y autorizada por el Estado para el ejercicio de esta actividad, entrega a la otra un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye al propietario o en su defecto se transfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de compra, que, general y habitualmente se pacta a su favor, como en efecto ocurrió en este asunto, al ser un hecho pacíficamente admitido por ambas partes. 3.2.- Importa memorar que el patrimonio es una universalidad jurídica compuesta de bienes activos y pasivos, radicados en una persona jurídica individual o colectiva en cuanto sean susceptibles de estimación económica y puedan ser objeto de operaciones jurídicas. Consiguientemente, hacen parte de él, los derechos reales y personales como también los derechos sobre objetos inmateriales, por ejemplo, el nombre comercial, la clientela, la propiedad intelectual, etc. Se insiste, hay bienes que no son susceptibles de captar por los sentidos, sino que pertenecen a una categoría que se encuentra en el campo de los conceptos, estos son los bienes incorporales, inmateriales o intangibles producto de la inteligencia o capacidad creadora del ser humano, que integran, se repite, el patrimonio de una persona. En cuanto concierne a los derechos personales o de crédito, ilustrativo resulta destacar que “son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas (...)” (art. 666 C.C.), es decir, que corresponden a la facultad que tiene una persona, llamada acreedor, para reclamar o exigir de otra, denominada deudor, la satisfacción o cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer. Téngase en cuenta, además, que uno de los aspectos que caracterizan los “derechos personales”, conforme a la orientación clásica, es que se originan en el contrato, cuasicontrato, delito, cuasidelito y la ley; que para el caso del derecho local coinciden con las fuentes de las obligaciones consagradas en el artículo 1494 ibídem, según el cual aquellas “(...) nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, 5 Ejecutivo Singular – Apelación de auto Bancolombia S.A. Vs. Fredy Gualí Rubio Rad: 76001-31-03-017-2019-00191-01 como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia (...)”. Desde esta perspectiva, es indiscutible que el derecho de opción de compra es un bien incorporal que puede el locatario exigir después de cumplido el leasing a la entidad bancaria; en tanto derecho personal no hay duda ninguna que hace parte del



patrimonio del locatario, y por consiguiente se constituye en prenda general de los acreedores (art. 2488 C.C.)'.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

1.- Obedecer y cumplir lo resuelto por el **Tribunal Superior de este Distrito Judicial**, mediante providencia de fecha **24 de febrero de 2023**.

2.- Como consecuencia de lo anterior, conforme las solicitudes obrantes en el proceso <Carpeta Medidas Cautelares - pdf. 4., 8., y 17.>, se decretan las siguientes medidas cautelares:

2.1.- El embargo del derecho de la opción de compra que la ejecutada, señora **ZULLY XIMENA VARGAS MORA**, identificada con **C. C. No. 52521692**, tiene como **Locataria en el Contrato de Leasing Habitacional No. 211367, celebrado con Leasing Bancolombia (hoy Bancolombia)**. *Ofíciase* a la entidad **Bancolombia**, en los términos del artículo 593 – 4º del C. G. del P., y el artículo 11º de la Ley 2213 de 2022.

2.2.- El embargo de la quinta parte que exceda el mínimo legal vigente, del salario devengado o por devengar que percibe la señora **ZULLY XIMENA VARGAS MORA**, identificada con **C. C. No. 52521692** como empleada de la sociedad **CIRCULO DE VIAJES UNIVERSAL SAS.**, de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 155 del C.S.T., modificado por el artículo 4º de la Ley 11 de 1984. *Ofíciase* al señor pagador o empleador, en los términos del numeral 9º del artículo 593 del C. G. del P., y el artículo 11º de la Ley 2213 de 2022.

2.3.- El embargo de los remanentes o lo que se llegase a desembargar dentro de la ejecución que contra **ZULLY XIMENA VARGAS MORA**, se adelante en el **Juzgado Primero Civil Municipal** de esta Ínsula, por parte del Banco de Bogotá, radicado **No. 88001-4003-001-2022-00071-00**. *Ofíciase* en los términos del artículo 466 inciso 3º del C. G. del P., artículo 588 inciso 3º *ibidem* y el artículo 11 de Ley 2213 de 2022.

Limítense éstas medidas, hasta por la suma de **Cuatrocientos Ochenta y Seis Millones Ochenta y Un Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos con Sesenta y Seis Centavos (\$486'081.999, 66) M/I**.

NOTIFÍQUESE.


JULIÁN GARCÉS GIRALDO.
Juez

OMF.



**Juzgado Primero Civil del Circuito de San
Andrés, Providencia y Santa Catalina.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO.

El **auto** anterior se **notifica** en el **Estado**
No.__17__.

De fecha __11/07/2023__.

KELLYS J. RODRÍGUEZ SARMIENTO.
Secretaria.